

DELIBERAZIONE N° 147 del 12/10/2026

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE**

OGGETTO: ADOZIONE, AI SENSI ART. 14 C.1 DELLA LR 12/2005, DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, NEL LOTTO DENOMINATO PAV11 (GIÀ CIS22) POSTO TRA LE VIE LOMBARDIA, MONZA, GRAMSCI E SIRACUSA, A DESTINAZIONE RESIDENZIALE. PROPRIETÀ "2C SVILUPPO IMMOBILIARE" SRL .

L'anno duemilaventisei addì dodici del mese di ottobre alle ore 15:00, 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	GAOTTO 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;
- in data 23 luglio 2010 è stata stipulata tra il Comune di Pioltello (MI) e i sig. Angelo Zanini e Bona Capitanio la “Convenzione urbanistica per l’attuazione del Programma Integrato di Intervento relativo alle aree incluse nel C.I.S. n. 22, site nel Comune di Pioltello, ai sensi della Parte II, Titolo VI, Capo I della L.R. n. 12/2005”, a rogito del notaio dott. Carlo Lampugnani di Cernusco sul Naviglio (MI), rep. n. 47798 e racc. n. 16254;
- l’intervento riguardava un unico ambito territoriale compreso tra le vie Monza, Lombardia e Gramsci, sul quale erano previsti nuovi insediamenti residenziali liberi e convenzionati, nonché la realizzazione di un asilo nido e di una ludoteca su aree da cedere al Comune quale standard qualitativo aggiuntivo, per un valore complessivo pari a € 1.800.000,00;
- con atto di compravendita in data 30 novembre 2010, rep. n. 48063/16440, a rogito del medesimo notaio dottor Carlo Lampugnani, l’intervento è stato trasferito alla società ALTAMIRA S.r.l. con sede in Milano;
- in data 11 ottobre 2011 la società ALTAMIRA S.r.l. ha trasmesso all’Ente proposte di modifica degli impegni convenzionali consistenti in:
 - a. monetizzazione dello standard qualitativo aggiuntivo per l’importo complessivo di € 1.570.038,58, da corrispondersi in due rate di pari importo entro il 31/12/2012 e il 31/12/2013;
 - b. realizzazione esclusiva di edilizia residenziale libera, con monetizzazione della quota di edilizia convenzionata per € 225.000,00 da versarsi entro il 31/12/2013;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 135 del 14 novembre 2011 sono state accolte le suddette modifiche, subordinandone l’efficacia al versamento, da parte della società ALTAMIRA S.r.l., dell’ulteriore somma di € 229.261,00 quale differenza rispetto al valore originariamente previsto in convenzione per lo standard qualitativo aggiuntivo (€ 1.800.000,00);
- il Piano non ha avuto attuazione a seguito del fallimento della società ALTAMIRA S.r.l., dichiarato con sentenza del Tribunale di Milano in data 8 giugno 2017, n. 463/17 – 448/17 Reg. Fall., pertanto gli impegni convenzionali di cui sopra, risultano ad oggi disattesi ;
- la convenzione urbanistica, tenuto conto delle proroghe normative intervenute ai sensi del D.L. 69/2013, del D.L. 76/2020 e del D.L. 21/2022, risulta attualmente efficace sino al 23 luglio 2029;
- con atto notarile in data 25 luglio 2024, rep. n. 2059, racc. n. 1585, a rogito del notaio dott.ssa Diletta Girardi di Milano, la proprietà delle aree è stata trasferita alla società “2C Sviluppo Immobiliare S.p.A.” con sede in Pioltello (MI), via Machiavelli n. 9;
- con deliberazione n. 44 del 02/04/2026 è stato emesso parere preventivo favorevole relativo a modifiche al piano attuativo consistenti essenzialmente nella riduzione della volumetria prevista, nel riposizionamento della superficie fondiaria, nella ridefinizione planimetrica dei volumi edificati (4 piani f.t.), nella eliminazione della quota di edilizia convenzionata con conguaglio a favore del Comune;

CONSIDERATO CHE:

- la suddetta società, con istanza presentata in data 27/07/2026 (prot. n. 41317) e 17/09/2026 (prot. n. 50663) ha formulato proposta di variante al Programma Integrato di Intervento, comportante modifiche alle previsioni plano-volumetriche e agli impegni convenzionali, così sintetizzabili:

Superficie territoriale: invariata in mq 25.270,60;

Superficie fondiaria: riduzione da mq 9.370 a mq 7.000, in ragione delle maggiori cessioni previste;

Superficie lorda di pavimento (SLP): riduzione da mq 8.333,33 a mq 6.250 mq;

Volume edificabile: riduzione da mc 25.000 a mc 18.750;

Aree per standard urbanistici: riduzione proporzionale al volume, da mq 5.833 a mq 4.375;

Standard qualitativo aggiuntivo: a seguito della rinuncia dell'Amministrazione alla realizzazione dell'asilo nido e della ludoteca, l'importo originariamente previsto in € 1.800.000,00, rideterminato in € 1.350.000,00 in proporzione al nuovo volume, verrebbe compensato mediante cessione di ulteriori mq 11.882 di aree, per un valore complessivo dichiarato pari a € 1.366.430,00 (calcolato sulla base di € 115,00/mq, come da tabella allegata alla Relazione del Piano dei Servizi), valore suscettibile di eventuale verifica estimativa da parte dell'Amministrazione;

Edilizia convenzionata: non prevista, in coerenza con quanto stabilito con deliberazione di Giunta Comunale n. 135/2011 che ne consentiva la monetizzazione;

- alla suddetta proposta di variante risultano allegati i seguenti elaborati e documenti, costituenti parte integrante della documentazione presentata:

PE A00 Elenco elaborati

PE A01 Relazione illustrativa generale

PE A02 Relazione idraulica

PE A03 Piano di manutenzione dell'opera

PE A04 Verifica statica

PE A05 Asseverazione

PE A06 Relazione geologica

PE A07 Computo metrico estimativo

PE A08 Quadro economico della spesa

PE OOUU01 Inquadramento territoriale - Stralcio strumento urbanistico vigente e catastale

PE OOUU02.1 Planimetria generale opere in progetto

PE OOUU02.2 Planimetria di dettaglio opere in progetto

PE OOUU02.3 Planimetria opere fognarie in progetto

PE OOUU02.4 Planimetria segnaletica orizzontale e verticale

PE OOUU03.1 Particolari costruttivi opere fognarie in progetto

PE OOUU03.2 Particolari costruttivi sottoservizi ed arredo urbano

PE OOUU04 Profili longitudinali dei condotti fognari

PE OOUU05 Sezioni tipo di progetto

PE OOUU06.1 Sezioni campo da basket e area fitness

PE OOUU06.2 Sezioni parcheggio pubblico

PE OOUU06.3 Sezioni di scavo e riporto

var. P.I.I. 0 Elenco elaborati – urbanistica

var. P.I.I. 1 Relazione tecnica

var. P.I.I. 2 Valutazione Previsionale Clima acustico

var. P.I.I. 3 Relazione geologica

var. P.I.I. U01 Inquadramento territoriale

var. P.I.I. U02 Estratti di PGT del Comune di Pioltello

var. P.I.I. U03 Estratti di mappa catastale P.I.I. 2008 e variante P.I.I. 2026

var. P.I.I. U04 Rilievo stato di fatto e fotografia dell'area oggetto di intervento e delle zone

limitrofe

var. P.I.I. U05 Individuazione Superficie Territoriale (st) e calcolo analitico

:

2026 var. P.I.I. U06 Confronto planimetrico e parametrico tra il P.I.I. 2005 e la variante al P.I.I.

var. P.I.I. U07 Dati urbanistici e individuazione delle diverse superfici di progetto

var. P.I.I. U08 Calcolo analitico delle superfici urbanistiche

var. P.I.I. U09 Superficie coperta, drenante e occupata

var. P.I.I. U10 Calcolo Analitico della superficie coperta, drenante, occupata

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

- la proposta prevede inoltre la realizzazione, a scomputo degli oneri dovuti e sulle aree oggetto di cessione, di opere di urbanizzazione consistenti nella realizzazione di un parco pubblico attrezzato, vialletti ciclo-pedonali, parcheggio pubblico e n. 2 aree gioco, il tutto definito, anche in termini economici, nel Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica allegato alla variante alla convenzione;
- la proposta di variante comporta altresì la rinuncia definitiva da parte del soggetto attuatore a una quota della capacità edificatoria originariamente assentita dalla scheda di Piano, come desumibile dalla riduzione della SLP e del volume edificabile sopra indicata, con conseguente rideterminazione degli standard correlati, rinuncia che dovrà essere espressamente recepita e formalizzata nel testo della convenzione urbanistica modificata;
- la variante si concretizza sostanzialmente nella realizzazione di due fabbricati ad uso residenziale, oltre che delle opere di urbanizzazione previste;

- 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.

DELIBERA

- 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 piano attuativo di iniziativa privata, nel lotto denominato PAV11 (già CIS22) posto tra le vie Lombardia, Monza, Gramsci e Siracusa, a destinazione residenziale. Proprietà "2c sviluppo immobiliare" srl composta dai seguenti elaborati:

PE A00 Elenco elaborati
PE A01 Relazione illustrativa generale
PE A02 Relazione idraulica
PE A03 Piano di manutenzione dell'opera
PE A04 Verifica statica
PE A05 Asseverazione
PE A06 Relazione geologica
PE A07 Computo metrico estimativo
PE A08 Quadro economico della spesa
PE OOUU01 Inquadramento territoriale - Stralcio strumento urbanistico vigente e

catastale

PE OOUU02.1 Planimetria generale opere in progetto
PE OOUU02.2 Planimetria di dettaglio opere in progetto
PE OOUU02.3 Planimetria opere fognarie in progetto
PE OOUU02.4 Planimetria segnaletica orizzontale e verticale
PE OOUU03.1 Particolari costruttivi opere fognarie in progetto
PE OOUU03.2 Particolari costruttivi sottoservizi ed arredo urbano
PE OOUU04 Profili longitudinali dei condotti fognari
PE OOUU05 Sezioni tipo di progetto
PE OOUU06.1 Sezioni campo da basket e area fitness
PE OOUU06.2 Sezioni parcheggio pubblico
PE OOUU06.3 Sezioni di scavo e riporto
var. P.I.I. 0 Elenco elaborati – urbanistica
var. P.I.I. 1 Relazione tecnica
var. P.I.I. 2 Valutazione Previsionale Clima acustico
var. P.I.I. 3 Relazione geologica
var. P.I.I. U01 Inquadramento territoriale

var. P.I.I. U02 Estratti di PGT del Comune di Pioltello

var. P.I.I. U03 Estratti di mappa catastale P.I.I. 2008 e variante P.I.I. 2026

var. P.I.I. U04 Rilievo stato di fatto e fotografia dell'area oggetto di intervento e delle zone

limitrofe

var. P.I.I. U05 Individuazione Superficie Territoriale (st) e calcolo analitico

var. P.I.I. U06 Confronto planimetrico e parametrico tra il P.I.I. 2005 e la variante al P.I.I.

2026

var. P.I.I. U07 Dati urbanistici e individuazione delle diverse superfici di progetto

var. P.I.I. U08 Calcolo analitico delle superfici urbanistiche

var. P.I.I. U09 Superficie coperta, drenante e occupata

var. P.I.I. U10 Calcolo Analitico della superficie coperta, drenante, occupata

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

- 4) di trasmettere copia della presente ai capigruppo consiliari.
- 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.

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

IL SEGRETARIO GENERALE
dottor Giovanni Andreassi
(atto sottoscritto digitalmente)