

DELIBERAZIONE N° 67 del 04/05/2026

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE**

OGGETTO: ADOZIONE, AI SENSI ART. 14 C.1 DELLA LR 12/2005, DELLA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA, IN VIA RUGACESIO CON MODIFICA D'USO DA RICETTIVA A RESIDENZIALE. PROPRIETÀ' SIG. LA PISCOPIA ALDO.

L'anno duemilaventisei addì quattro del mese di maggio 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	GAIOTTO SAIMON	X		
3	Assessore	BOTTASINI GIUSEPPE ANGELO	X		
4	Assessore	D'ADAMO JESSICA		X	
5	Assessore	DICHIO MIRKO	X		
6	Assessore	DOTTI CLAUDIO	X		
7	Assessore	GERLI MARTA	X		
8	Assessore	GHIRINGHELLI PAOLA	X		

PRESENTI: 7 ASSENTI: 1

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;

- Il Piano di Governo del Territorio (PGT) specificatamente nel Piano delle Regole con gli allegati “Beni costitutivi del paesaggio” e all. 4 “ Schede di intervento edifici e complessi edilizi nel tessuto agricolo”, ha individuato gli Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo soggetti a Piano di Recupero, tra cui quelli in località Rugacesio di Sopra;
- in data 29/04/2021 (a rogito notaio Elia Benedetto Antonio di Milano, repertorio n. 77647 – raccolta n. 21924) è stata stipulata “*Convenzione urbanistica accessiva al piano di recupero, di Iniziativa privata, per la riqualificazione della Cascina Rugacesio di sopra, ubicata tra la via Giambologna e la strada vicinale “Rugacesio – Proprietà imm. Mailand srl e sig. La Piscopia Aldo”*”; il piano di recupero prevedeva due lotti con destinazione residenziale (lotto 1) e turistico/ricettivo (lotto 2); l'edificazione del lotto 1 è stata completata in forza dei permessi di costruire n. C019, C020, C021 e C022, tutti rilasciati in data 10/03/2022 e successive varianti;
- il sig. La Piscopia Aldo (di seguito denominato “operatore”), è attualmente l'unico proprietario del lotto 2 identificato catastalmente al fg 8 mappale 1311 in forza di atto a rogito notaio Elia Benedetto Antonio di Milano, in data 03/06/2021, n. di repertorio 77696 e di raccolta 21961;

CONSIDERATO CHE:

- in data 22/12/2025 al prot. n. 67636 l'operatore ha presentato, a firma del professionista arch. Silvio Recalcati di Cernusco sul Naviglio (MI), ai sensi della L.R. 12/05 e s.m.i. e secondo quanto previsto nel Documento di Piano del PGT, una proposta definitiva di variante al Piano di Recupero già approvato (tale proposta ha ricevuto parere preventivo favorevole dell'ufficio urbanistica, comunicato con nota in data 09/06/2025 dalla quale risulta la conformità al vigente PGT), ai sensi dell'art.14 della LR. 12/05, composta dai seguenti elaborati:

PROGETTO

TAV 12 Stato corrispondente al PR approvato
TAV 12A Planimetrie di confronto
TAV 12B Superfici e volumetrie finali
TAV 14 Calcoli urbanistici- cessione standard
TAV 15 Dotazioni private parcheggi pertinenziali
TAV 18 Destinazioni d'uso
TAV U04 Area da riasfaltare

ALLEGATI

CME riasfaltature
Atto di proprietà dell'immobile
Bozza di convenzione

la variante si concretizza sostanzialmente nella modifica d'uso dei fabbricati previsti sul lotto 2 del precedente PdR da “commerciale/ricettiva” a “residenziale”

- il Responsabile del Procedimento (RP) di cui sopra , ai sensi dell'art.5 della L.241/1990, è l'Arch. Cristian Sanna – Posizione Organizzativa della UOC “Pianificazione Territoriale”;

- in relazione al disposto dell'art. 46 della L.R. 12/2005 s.m.i. si precisa che la superficie richiesta in cessione per aree a standard relativa alla nuova destinazione residenziale è inferiore a quella già ceduta e/o monetizzata con la precedente convenzione, per cui nulla è più dovuto dall'operatore e nulla allo stesso sarà dovuto dal Comune, salvo gli oneri concessori calcolati al momento del rilascio dei titoli edificatori;

l'operatore si impegna, quale onere aggiuntivo e quindi non a scomputo di oneri concessori, alla realizzazione delle opere di riasfaltatura del tratto di via Rugacesio indicato nella TAV U04 e con le lavorazioni descritte nel computo metrico di progetto, per un costo complessivo stimato in € 23.433,19

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

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

di approvare la relazione istruttoria del RP Arch. Cristian Sanna conclusasi positivamente *“...in esito alla verifica dell'ammissibilità dell'intervento e della proposta di convenzione alla luce delle previsioni della degli obiettivi programmatici stabiliti nel Piano di Governo del Territorio ed in quanto le modifiche planivolumetriche e di destinazione dei fabbricati non incidono sul dimensionamento degli insediamenti e non diminuiscono la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e non alterano le caratteristiche tipologiche dello strumento attuativo”*;

di adottare, ai sensi dell'art. 14 c.1 della LR. 12/05, la proposta di variante al piano di recupero di cui alla convenzione in data 29/04/2021 (già a rogito notaio Elia Benedetto Antonio di Milano, repertorio n. 77647 – raccolta n. 21924) , presentata in data 22/12/2025, al protocollo n. 67636 e successive integrazioni composta dai seguenti elaborati a firma del del professionista arch. Silvio Recalcati di Cernusco sul Naviglio (MI);

di trasmettere copia della presente ai capigruppo consiliari.

PROGETTO

TAV 12 Stato corrispondente al PR approvato
TAV 12A Planimetrie di confronto
TAV 12B Superfici e volumetrie finali
TAV 14 Calcoli urbanistici- cessione standard
TAV 15 Dotazioni private parcheggi pertinenziali
TAV 18 Destinazioni d'uso
TAV U04 Area da riasfaltare

ALLEGATI

CME riasfaltature
Atto di proprietà dell'immobile
Bozza di convenzione

- 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 (PdL) sono a carico dell'Operatore come previsto nella Convenzione e le stesse saranno quantificate all'atto dell'approvazione definitiva.

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

LA SINDACA
dott.ssa Ivonne Cosciotti

IL SEGRETARIO GENERALE
dottor Giovanni Andreassi
(atto sottoscritto digitalmente)



Benedetto Antonio ELIA
Notaio in Milano

Repertorio n. 77696 Raccolta n. 21961
Imposta di bollo assolta ai sensi del decreto 22 febbraio 2007 mediante
M.U.I.

ATTO DI DIVISIONE DI BENI SENZA CONGUAGLIO
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno,
il giorno tre,
del mese di giugno (03/06/2021).

In Milano, nel mio studio in Corso Vittorio Emanuele II n. 30.
Innanzi a me ELIA DR. BENEDETTO ANTONIO, Notaio in Milano, iscritto
nel Ruolo del Collegio Notarile di Milano,

sono comparsi:

- **"IMMOBILIARE MAILAND S.R.L."** con sede in Milano, Via Andrea Solari
n.12, capitale sociale di Euro 10.000,00 (diecimila/00) interamente sotto-
scritto e versato, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro del-
le Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi 09934090961, REA n. MI-
2122921,

in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante signor:
LA PISCOPIA MAURO, nato a Cernusco sul Naviglio (MI) il giorno 26 giugno
1978 domiciliato per la carica presso la sede legale della societa', di cittadi-
nanza italiana,

autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in forza delle vigenti norme
di funzionamento della societa';

- **LA PISCOPIA ALDO** nato a San Severo (FG) il giorno 5 maggio 1948 re-
sidente in Cernusco Sul Naviglio via Roggia Gallarana n.10, di cittadinanza
italiana,
codice fiscale LPSLDA48E05I158Q.

Detti comparanti, della cui identita' personale, poteri di firma e qualita' io no-
taio sono certo,

convengono quanto segue:

PREMESSO:

- che la societa' **"IMMOBILIARE MAILAND S.R.L."** ed il signor **LA PISCO-
PIA ALDO**, come sopra suggerizzati, in forza di atto a mio rogito in data
30 novembre 2017 Repertorio n.75643/20486, registrato a Milano 2 il 13 di-
cembre 2017 al n. 61440 serie 1T e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di
Milano - Circoscrizione Milano 2 il 14 dicembre 2017 ai nn. 151610/97660,
acquistavano in parti uguali tra loro e pro indiviso la proprieta' del seguente
complesso immobiliare cosi' descritto nel citato atto:

"In **Comune di Pioltello (MI)** con accesso dalla Via Rugacesio n.4 angolo
Via Giambologna,

- complesso immobiliare denominato "Cascina di Rugacesio di sopra" di
vecchia costruzione ed in pessimo stato di manutenzione, costituito da tre
corpi di fabbrica ad uso abitazione e deposito attrezzi con annessi e perti-
nenziali, portico comune, tettoie, corte comune, area di proprieta' esclusiva
e retrostante appezzamento di terreno, rientrante in "AMBITI AGRICOLI A
VOCAZIONE PRODUTTIVA" negli strumenti urbanistici vigenti del comune
di Pioltello.

Confini del tutto in un sol corpo:

Via Giambologna, Via Rugacesio, ragioni al mappale 583, roggia Renata.

Dati catastali

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE. DELIBERA DI GIUNTA N. 67 DEL 04/05/2026 15:00:00.
. Pioltello, 26/05/2026.

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

REGISTRATO A

MILANO - DP II

Il 15 giugno 2021

al n. 61679 serie 1T

Euro 4.430,00

TRASCritto A

MILANO 2

il 16 giugno 2021

reg. gen. 86843

reg. part. 58986

Euro 290,00

Detto complesso immobiliare, risulta censito nel Catasto del Comune di Pioltello (MI), nel

Catasto Fabbricati:

a seguito di scheda di Costituzione presentata all'Ufficio del Territorio di Milano in data 10 dicembre 2012 n.7886.1/2012 - Protocollo MI087018, con i seguenti dati:

- foglio 8, mappale 1191, **subalterno 3**, Via Rugacesio n. 4, p. T., categoria A/3, classe 1, vani 5, Rendita Catastale Euro 258,23 (abitazione al piano terra);

- foglio 8, mappale 1191, **subalterno 4**, Via Rugacesio n. 4, p. T., categoria A/3, classe 1, vani 2,5, superficie catastale mq. 52, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 52, Rendita Catastale Euro 129,11 (abitazione al piano terra);

- foglio 8, mappale 1191, **subalterno 5**, Via Rugacesio n. 4, p. T., categoria A/3, classe 1, vani 3, superficie catastale mq. 72, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 72, Rendita Catastale Euro 154,94 (abitazione al piano terra);

- foglio 8, mappale 1191, **subalterno 6**, Via Rugacesio n. 4, p. 1, categoria A/3, classe 1, vani 4, Rendita Catastale Euro 206,58 (abitazione al piano primo);

- foglio 8, mappale 1191, **subalterno 7**, Via Rugacesio n. 4, p. 1, categoria A/3, classe 1, vani 5, Rendita Catastale Euro 258,23 (abitazione al piano primo);

- foglio 8, mappale 1191, **subalterno 701** Via Giambologna snc, p. T- 1, categoria D7 Rendita Catastale Euro 1.810,00 (magazzino-deposito-tettoia);

- foglio 8, mappale **1311**, Via Giambologna n. SC, p. T-1, categoria D/7, Rendita Catastale Euro 1.596,00 (deposito attrezzi con ripostigli, tettoie e con annessa area esclusiva);

si precisa che il mappale 1191 sub 701 e il mappale 1311 derivano dal frazionamento dell'originario foglio 8, mappale 1191, subalterno 8, in forza di tipo mappale n. 287009/2017 e schede di variazione presentate all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano in data 17 luglio 2017 Prot. n. MI0332773/2017;

il tutto con le proporzionali quote di comproprietà' sulle parti comuni censite al :

- foglio 8, mappale 1191, subalterno 1, Via Giambologna n. SC, p. T, categoria B.C.N.C. (Bene comune non censibile - area comune a tutti i subalterni);

- foglio 8, mappale 1191, subalterno 2, Via Giambologna n. SC, p. T-1, categoria B.C.N.C. (Bene comune non censibile - portico, vani scale e ballatoi comune ai subalterni 3-4-5-6 e 7);

Catasto Terreni:

- foglio 8, **mappale 43**, Prato Irriguo di 1° classe, di ha 00.71.10 (settemilacentodieci), Reddito Dominicale Euro 76,74 - Reddito Agrario Euro 51,41 (retrostante terreno di complemento e funzionale della Cascina)".

- che con atto a mio rogito in data 29 aprile 2021, repertorio n. 77647/21924 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DP II in data 6 maggio 2021 al n. 45594 Serie 1T e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 7 maggio 2021 ai nn.64465/43833, la società' **"IMMOBILIARE MAILAND S.R.L."**, come sopra rappresentata ed il signor **LA PISCOPIA**

ALDO, nella loro qualita' di "Operatore", hanno stipulato con il Comune di Pioltello una "Convenzione Urbanistica" ACCESSIVA AL PIANO DI RECUPERO, DI INIZIATIVA PRIVATA, PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLA "CASCINA RUGACESIO DI SOPRA " UBICATA TRA LA VIA GIAMBOLIGNA E STRADA VICINALE "RUGACESIO";

- che e' intendimento dei comproprietari **"IMMOBILIARE MAILAND S.R.L."**, come sopra rappresentata ed il signor **LA PISCOPIA ALDO**, procedere consensualmente alla divisione dei sopra indicati cespiti immobiliari;

- che, ai predetti fini, la societa' **"IMMOBILIARE MAILAND S.R.L."** ed il signor **LA PISCOPIA ALDO** hanno proceduto alla formazione di due quote, alla stima dei cespiti immobiliari costituenti ciascuna quota e, valutato il loro stato e valore alla data odierna, ne riconoscono uguale valore in modo definitivo e irrevocabile, con preclusione di ogni rivalutazione e di ogni contestazione al riguardo;

- che non vi sono obbligazioni in solido contratte per i sopra indicati beni comuni da dividere;

- che non esistono creditori e/o aventi causa che possano intervenire o debbano essere chiamati a intervenire al presente atto.

TANTO PREMESSO

da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, la societa' **"IMMOBILIARE MAILAND S.R.L."**, come sopra rappresentata, ed il signor **LA PISCOPIA ALDO** convengono di dividere i beni infra descritti mediante la formazione e reciproca attribuzione dei seguenti lotti:

1a QUOTA

Alla societa' **"IMMOBILIARE MAILAND S.R.L."** che, come sopra rappresentata accetta, viene assegnata la **piena proprieta'** delle seguenti unita' immobiliari:

In **Comune di Pioltello (MI)** con accesso dalla Via Rugacesio n.4 angolo Via Giambologna, il complesso immobiliare denominato "Cascina di Rugacesio di sopra" di vecchia costruzione ed in pessimo stato di manutenzione, costituito da tre corpi di fabbrica ad uso abitazione, locale magazzino-deposito-tettoia e corte comune.

Detto complesso immobiliare risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Pioltello, regolarmente intestato, con i seguenti dati:

- foglio 8, mappale 1191, **subalterno 3**, Via Rugacesio n. 4, p. T., categoria A/3, classe 1, vani 5, Rendita Catastale Euro 258,23 (abitazione al piano terra);

- foglio 8, mappale 1191, **subalterno 4**, Via Rugacesio n. 4, p. T., categoria A/3, classe 1, vani 2,5, superficie catastale mq. 52, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 52, Rendita Catastale Euro 129,11 (abitazione al piano terra);

- foglio 8, mappale 1191, **subalterno 5**, Via Rugacesio n. 4, p. T., categoria A/3, classe 1, vani 3, superficie catastale mq. 72, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 72, Rendita Catastale Euro 154,94 (abitazione al piano terra);

- foglio 8, mappale 1191, **subalterno 6**, Via Rugacesio n. 4, p. 1, categoria A/3, classe 1, vani 4, Rendita Catastale Euro 206,58 (abitazione al piano primo);

- foglio 8, mappale 1191, **subalterno 7**, Via Rugacesio n. 4, p. 1, categoria A/3, classe 1, vani 5, Rendita Catastale Euro 258,23 (abitazione al piano

[COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE. DELIBERA DI GIUNTA N. 67 DEL 04/05/2026 15:00:00.](#)
[. Pioltello, 26/05/2026.](#)

[Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.](#)

primo);

- foglio 8, mappale 1191, **subalterno 701** Via Giambologna snc, p. T- 1, categoria D7 Rendita Catastale Euro 1.810,00 (magazzino-deposito-tettoia);

Confini del tutto in un sol corpo:

Via Giambologna, Via Rugacesio, ragioni al mappale 1311, roggia Renata.

il tutto con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni censite al :

- foglio 8, mappale 1191, **subalterno 1**, Via Giambologna n. SC, p. T, categoria B.C.N.C. (Bene comune non censibile - area comune a tutti i subalterni);

- foglio 8, mappale 1191, subalterno 2, Via Giambologna n. SC, p. T-1, categoria B.C.N.C. (Bene comune non censibile - portico, vani scale e ballatoi comune ai subalterni 3-4-5-6 e 7).

Per una migliore identificazione grafica delle unità immobiliari attribuite al condividente alla società "**IMMOBILIARE MAILAND S.R.L.**", le Parti fanno espresso riferimento ai tipi planimetrici regolarmente depositati presso l'Ufficio del Territorio Sezione Catasto che, previamente visionati e sottoscritti dalle stesse e da me Notaio, si allegano al presente atto sotto la lettera "**A**", in unico fascicolo

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1 bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, le Parti dichiarano che:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie catastali sopra citate, con piena corrispondenza;

- i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto e, in particolare, non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

Io Notaio dichiaro che l'intestazione catastale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

2a QUOTA

Al signor **LA PISCOPIA ALDO**, che accetta, viene assegnata la **piena proprietà** delle seguenti unità immobiliari:

In **Comune di Pioltello (MI)** con accesso dalla Via Rugacesio n.4 angolo Via Giambologna, il fabbricato, di vecchia costruzione ed in pessimo stato di manutenzione, ad uso deposito con ripostigli, tettoia e corte comune di pertinenza oltre a retrostante area della superficie complessiva di settemilacentometri quadrati (mq. 7.100) circa, rientrante in "area edificabile e ambito agricolo a vocazione produttiva" nei vigenti strumenti urbanistici del Comune di Pioltello.

Dette unità immobiliari risultano censite, regolarmente intestate, nel

- **Catasto Fabbricati** del Comune di Pioltello, con i seguenti dati:

=foglio 8, mappale **1311**, Via Giambologna n. SC, p. T-1, categoria D/7, Rendita Catastale Euro 1.596,00 (deposito attrezzi con ripostigli, tettoie e con annessa area esclusiva);

si precisa che il mappale 1311 deriva dal frazionamento dell'originario foglio 8, mappale 1191, **subalterno 8**, in forza di tipo mappale n. 287009/2017 e scheda di variazione presentata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Milano in data 17 luglio 2017 Prot. n. MI0332773/2017;

- **Catasto Terreni** del Comune di Pioltello, con i seguenti dati:

foglio 8, **mappale 43**, Prato Irriguo di 1° classe, di ha 00.71.10 (settemila-centodieci), Reddito Dominicale Euro 76,74 - Reddito Agrario Euro 51,41 (retrostante terreno di complemento e funzionale della Cascina)

Confini del tutto in un sol corpo:

Via Rugacesio, ragioni al mappale 583- 46 e 1191.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Per una migliore identificazione grafica delle unita' immobiliari attribuite al dividente signor **LA PISCOPIA ALDO**, le Parti fanno espresso riferimento:

a) al tipo planimetrico regolarmente depositato presso l'Ufficio del Territorio Sezione Catasto che, previamente visionato e sottoscritto dalle stesse e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "**B**" (riferito al fabbricato ad uso deposito con ripostigli, tettoia e corte comune di pertinenza foglio 8 mappale 1311);

b) all'estratto di mappa depositato presso l'Ufficio del Territorio Sezione Catasto che, previamente visionato e sottoscritto dalle stesse e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "**C**" (riferito all'appezzamento di terreno foglio 8 mappale 43) dove quanto assegnato risulta contornato in colore rosso.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1 bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, le Parti dichiarano che:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unita' immobiliari raffigurate nelle planimetrie catastali sopra citate, con piena corrispondenza;

- i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto e, in particolare, non sussistono difformita' rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

Io Notaio dichiaro che l'intestazione catastale e' conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

E' ricompresa nell'assegnazione la proporzionale quota di comproprietà di tutti gli enti e spazi comuni a norma di legge, senza esclusione alcuna.

Clausole comuni

La presente divisione e' fatta con ogni rito e garanzia di legge nello stato di fatto e di diritto in cui le unita' immobiliari attribuite attualmente si trovano, competendo ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, servitu' attive e passive, apparenti e non apparenti.

Ciascuna parte dividente dichiara di prestare la garanzia di evizione ai sensi di legge, garantendo la piena ed assoluta proprieta' e disponibilita' delle unita' immobiliari in contratto e la loro liberta' da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, come da oneri o pesi di sorta.

Le Parti dichiarano che:

- la quota assegnata al dividente "**IMMOBILIARE MAILAND S.R.L.**" ha valore di Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero);

- la quota assegnata al dividente signor **LA PISCOPIA ALDO** ha valore di Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero);

- la massa divisionale ha un valore complessivo di Euro **400.000,00 (quattrocentomila virgola zero zero)**;

- le quote di fatto assegnate a ciascun dividente rappresentano i diritti indivisi a ciascuna di esse spettanti;

[COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE. DELIBERA DI GIUNTA N. 67 DEL 04/05/2026 15:00:00.](#)
Pioltello, 26/05/2026.

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

- **non vi sono conguagli.**

Indi i condividenti, avendo prestato per la presente divisione il piu' ampio consenso ed essendosi resi i conti, dichiarano di non avere null'altro a pretendere l'uno verso l'altro per la disciolta comunione, rinunciando sin d'ora ad ogni eventuale azione potesse loro spettare ai sensi degli artt. 761 e seguenti del Codice Civile, nonche' all'ipoteca legale, esonerando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni obbligo e responsabilita' al riguardo.

I condividenti dichiarano di essere pienamente soddisfatti di ogni diritto e ragione ai medesimi rispettivamente in comunione spettanti, nonche' relativamente al pagamento dei debiti e pesi e alla riscossione dei frutti maturati sino alla data odierna, senza piu' nulla avere a chiedere o pretendere rinunciando, con riguardo ai beni in oggetto, a ogni eventuale pretesa, diritto, azione, eccezione e riserva, nulla escluso o eccettuato.

I condividenti dichiarano infine di assumere congiuntamente tutti gli obblighi e gli oneri derivanti dalla "Convenzione Urbanistica", stipulata con il Comune di Pioltello in data 29 aprile 2021 citata in premessa, per il "PIANO DI RECUPERO, DI INIZIATIVA PRIVATA, PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLA "CASCINA RUGACESIO DI SOPRA " UBICATA TRA LA VIA GIAMBOLIGNA E STRADA VICINALE "RUGACESIO".

I documenti relativi alla proprieta' dei beni assegnati, di cui all'art. 736 del codice civile, sono stati consegnati prima d'ora agli assegnatari.

Ai sensi e per gli effetti della legge 19 maggio 1975 n. 15 e per gli adempimenti ex art. 2659 Codice Civile:

il signor La Piscopia Aldo dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Dichiarazioni ai sensi della L. 47/85 e del d.P.R. 380/2001

Da me notaio ammonite sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, per le ipotesi di falsita' in atto e dichiarazioni mendaci, ai sensi del predetto D.P.R., le Parti, ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche e DPR 380/2001, dichiarano quanto segue:

A) le porzioni immobiliari oggetto del presente atto, nella loro originaria consistenza, sono state edificate in data anteriore al primo settembre 1967.

- le unita' immobiliari in oggetto non presentano irregolarita' e dalla suddetta data, non hanno subito aumento di cubatura e/o superficie, ne' alcuna variazione, modificazione, trasformazione e/o intervento e/o opera che avrebbero richiesto ulteriore licenza, concessione, permesso di costruire o fatto sorgere l'obbligo di richiedere una sanatoria edilizia o di presentare una Denuncia di Inizio Attivita' o segnalazioni certificati di Inizio di Attivita' edilizie, pure in sanatoria, anche per mutamento d'uso, ristrutturazione, fusione o divisione;

- non e' stato notificato ad essa Parte Venditrice alcun provvedimento inibitorio, sanzionatorio ne' ordine di rimozione dei vizi, di rimessione in pristino o di demolizione e, infine, che non e' in corso nessun procedimento fondato sulla irregolarita' di quanto in oggetto a norme di diritto pubblico e privato.

Le parti precisano che in data 21 settembre 2016 la Parte dante causa dei condividenti ha ricevuto dal Comune di Pioltello la Comunicazione, Prot. Gen. n.36013 - prot. n.1088, contenente "Avvio del Procedimento.....per la presenza di amianto e per la messa in sicurezza, decoro, igiene, in localita' Via Giambologna 2, Lotto identificato al Fg.8, mapp. 1191".

Il condividente **"IMMOBILIARE MAILAND S.R.L."** si obbliga espressamente ad eseguire le opere richieste dal Comune di Pioltello, manlevando il condividente **LA PISCOPIA ALDO** da qualsiasi onere, spesa e responsabilita' al riguardo;

B) che l'area in oggetto censita in Catasto al foglio 8, mappali 43-1191 e 1311) ha le caratteristiche risultanti dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato, ai sensi dell'art.30 comma 2 del D.P.R. n.380/2001 (ex art.18 L. 47/78), dal Responsabile Urbanistica e PGT del Comune di Pioltello in data 12 marzo 2021 Prot. 12144 che, in copia certificata conforme, si allega al presente atto sotto la lettera **"D"**, da cui consta, per quanto qui di interesse, che dette porzioni sono classificate, nel vigente PGT, come segue:

- fg. 8 mappale 43: "Parte Area Edificabile all'interno del Piano di recupero e parte in ambito agricolo a vocazione produttiva";

- fg. 8 mappale 1191: "Area Edificabile all'interno del Piano di recupero";

- fg. 8 mappale 1311: "Parte Area Edificabile all'interno del Piano di recupero e parte parcheggio pubblico"

- che dal giorno di rilascio di detto certificato a oggi non e' intervenuta alcuna modificazione degli strumenti urbanistici vigenti, ne', in particolare, alcuna variante al piano urbanistico del Comune di Pioltello;

- che, fino alla data odierna, non e' stata notificata ne' trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza accertante la lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione;

- che l'area in oggetto non e' gravata da alcun vincolo sui beni culturali o simili che ne possano in qualsivoglia modo e/o misura limitare la commerciabilita' o differire la consegna, non ricade in zona di riserva protetta di cui all'art. 12 della legge 6 dicembre 1991, n. 394 (c.d. legge quadro sulle aree protette), non e' gravata da vincolo sulle zone boscate e sui pascoli e non e' comunque stata percorsa o danneggiata dal fuoco da ben oltre quindici anni, ne' e' soggetta a vincolo ai sensi dell'art. 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353, come successivamente modificato dall'art. 4, comma 173, della legge 24 dicembre 2003, n. 350.

Tutte le parti, concordemente e congiuntamente, dichiarano di avere verificato in proprio la regolarita' e conformita' delle aree in oggetto alla vigente normativa in materia urbanistica, edilizia e di vincoli.

Dichiarazione relativa al rendimento energetico

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni nazionali in materia di Certificazione Energetica degli edifici di cui al Decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e successive modifiche ed integrazioni, nonche' in dipendenza delle Norme Attuative contenute nelle vigenti disposizioni regionali in materia, la Parte venditrice consegna alla Parte acquirente gli Attestati di Prestazione Energetica redatti e asseverati dall'Arch. Cancellara Roberto, iscritto all'Organismo Regionale di Accreditamento al n. 9724 registrati al Catasto Energetico Edifici Regionale in data 28 novembre 2017 con numero di Codice Identificativo:

- 1517500047717 per il sub. 3;

- 1517500047817 per il sub. 4;

- 1517500047917 per il sub. 5;

- 1517500048017 per il sub. 6;

- 1517500048117 per il sub. 7

tutti con validita' fino al 28 novembre 2027 che, in copia da me Notaio certi-

[COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE. DELIBERA DI GIUNTA N. 67 DEL 04/05/2026 15:00:00.](#)
Pioltello, 26/05/2026.

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

ficata conforme al suo originale informatico, digitalmente firmato dal suddetto certificatore, si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "E" "F" "G" "H" "I".

L'unita' immobiliare sub. 701 e' esclusa dall'obbligo di dotazione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica ai sensi del DDUO Regione Lombardia 2456-2017.

Conformita' degli impianti disciplinati dal D.M. 37/2008

Ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 1490 cod. civ., le parti convengono espressamente di escludere la garanzia in ordine alla conformita' degli impianti domestici alla normativa di sicurezza disciplinati e previsti dal D. M. n. 37 del 22 gennaio 2008.

Dichiarazioni fiscali

Ai sensi dell'articolo 34 del D.p.r. n. 131/1986 il presente atto di divisione sconta:

- l'imposta di registro con aliquota dell'1% (articolo 3, Tariffa, Parte I);
- l'imposta di trascrizione e catastale in misura fissa.

Spese ed oneri fiscali

Le spese del presente atto e delle conseguenti formalita' sono a carico dei dividendi in parti uguali fra loro.

Dichiarazione ai sensi del D.Lgs 30/06/2003 n. 196

I comparenti autorizzano me Notaio al trattamento dei propri dati personali ai sensi del D.Lgs 30/6/2003 n.196.

Allegati

I comparenti mi esonerano dalla lettura dell'allegato dichiarando di avere esatta conoscenza del suo contenuto per averne preso visione in precedenza.

Dichiarazioni sostitutive di atto di notorieta' ai sensi della Legge 248/2006

Ai sensi dell'articolo 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella Legge 4 agosto 2006 n. 248 e successive modificazioni, le Parti, edotte delle conseguenze penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le dichiarazioni mendaci, dichiarano che per la conclusione del presente contratto non si sono avvalse dell'opera di un mediatore ai sensi degli articoli 1754 e seguenti del codice civile.

Richiesto

io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai comparenti, i quali da me interpellati lo hanno approvato e con me notaio sottoscritto alle ore undici e minuti primi trenta.

Scritto

da persona di mia fiducia e da me stesso, occupa due fogli, facciate otto di cui l'ultima sin qui.

F.to MAURO LA PISCOPIA

F.to ALDO LA PISCOPIA

F.to BENEDETTO ANTONIO ELIA NOTAIO (I.S.)

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

OGGETTO: Variante al Piano di Recupero relativo al complesso della "Cascina Rugacesio di sopra", Comune di Pioltello (MI)

INTERVENTO: RIASFALTATURA VIA RUGACESIO/VIA GIAMBOLOGNA

COMMITTENTE: Immobiliare Mailand S.r.l.

Cernusco sul Naviglio, Marzo 2026

Listino prezzi Regione Lombardia 2025

Il Tecnico

Arch. Silvio Recalcati

Dott. Architetto Silvio Recalcati



CODICE DEL PREZZARIO DI RIFERIMENTO	DESCRIZIONE LAVORI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA	IMPORTO	
				UNITARIO	TOTALE
N.P.	<p>Organizzazione generale del cantiere comprendente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • attrezzatura generale o specialistica per l'attività di cantiere; • posa di cartellonistica di divieto, di pericolo, di obbligo, etc; • bagno chimico mobile; • fornitura ed installazione di cartello di cantiere da predisporre secondo le leggi ed i regolamenti locali vigenti; • lampeggianti di segnalazione inizio e fine cantiere; • impianto semaforico alternato per la circolazione veicolare; • quant'altro necessario anche se non specificatamente indicato per poter eseguire tutte le lavorazioni previste. 	1,00	a corpo	€ 500,00	€ 500,00

DEMOLIZIONI E RIMOZIONI

LOM252.OC.EEA. Mc19.C1206.J000 9.0500	<p>OPERA: Strato di pavimentazione di conglomerato bituminoso; impiego: esterno; spessore [cm] ≤ 5. Escluso: esclusa fornitura materiale.</p> <p>LAVORO: Taglio con fresa a disco.</p>	40,00	m	€ 1,75	€ 70,00
LOM252.OC.ITA. Mc16.D1201.J000 9.0750	<p>OPERA: Strato di usura stradale di conglomerato bituminoso; impiego: sede stradale.</p> <p>LAVORO: Scarifica. Incluso: pulizia; movimentazione; carico e trasporto macerie a discarica e/o a stoccaggio.</p> <p>SPECIFICHE TECNICHE: con fresatura a freddo; per spessore [cm] ≤ 6.</p> <p><i>per sola sup. asfaltata 1010 mq</i></p>	1010,00	m ²	€ 3,44	€ 3.474,40
N.P.	<p>OPERA: Strato di usura stradale di conglomerato bituminoso; impiego: sede stradale.</p> <p>LAVORO: Scarifica. Incluso: pulizia; movimentazione; carico e trasporto macerie a discarica e/o a stoccaggio.</p> <p>SPECIFICHE TECNICHE: con fresatura a freddo; per spessore [cm] ≤ 6.</p> <p>Scarifica per una lunghezza più piccola (50 cm circa), inferiore ai 2 mt per pista ciclabile</p> <p><i>per sola sup. pista ciclopedonale 150 mq</i></p>	150,00	m ²	€ 6,88	€ 1.032,00
N.P.	<p>Oneri per conferimento di asfalto fresato (CER 17 03 02), presso:</p> <p>a) impianti di produzione autorizzati</p> <p><i>[(1160,00 mq * 0,03 m) * 1600 Kg/m³] / 100</i></p>	557,00	100 Kg	€ 1,95	€ 1.086,15

PAVIMENTAZIONE

LOM252.OC.ITA. Pa04.D1201.J000 9.0260.b	<p>OPERA: Strato di usura stradale, ad elevate prestazioni di conglomerato bituminoso; impiego: opere stradali; spessore medio [mm] = 40;</p> <p>aderenza superficiale BPN [-] ≥ 55.</p> <p>LAVORO: Formazione. Incluso: pulizia sede; stesa mediante finitrice meccanica; costipazione a mezzo di rulli.</p> <p>SPECIFICHE TECNICHE: dosaggio emulsione bituminosa [kg/m²] = 0,70; impasto con: aggregati impastati a caldo con bitume normale (dosaggio minimo di bitume totale su miscela [%] = 4,6), additivo attivante l'adesione (dopes di adesività) e compound polimerici (dotato di marchio "Plastica Seconda Vita") ad elevata additivazione (dosaggio su peso bitume totale [%] = 5,0 ÷ 6,9).</p>	1010,00	m ²	€ 13,06	€ 13.190,60
N.P.	Onere per spostamento vibrofinitrice (nella stessa giornata lavorativa)	1,00	corpo	€ 462,00	€ 462,00



LOM252.OC.ITA. Pa04.D1201.J000 9.0505	<p>OPERA: Strato di usura stradale, asfalto colato di conglomerato bituminoso; geometria/forma: asfalto tipo rosso granigliato; impiego: piste ciclabili viali pedonali; spessore [cm] = 2. Incluso: fresato rigenerato [%] ≤ 10% con attivanti chimici funzionali (rigeneranti).</p> <p>LAVORO: Formazione. Incluso: difese aree di lavoro; segnaletica stradale; pulizia fondo; spargimento di graniglia sulla superficie finita.</p> <p>SPECIFICHE TECNICHE: bitumi con penetrazione 60/70, dosaggio dosaggio [%] ≥ 9,5 su miscela; graniglia in pietra naturale di colore rosso; filler ed inerti di adeguata granulometria con aggiunta di ossido di ferro.</p>	150,00	m ²	€ 22,20	€ 3.330,00
---	--	--------	----------------	---------	-------------------

SEGNALETICA

N.P.	Formazione di strisce continue, rettilinee o curve, con vernice bianca o gialla, spartitraffico rifrangente	170,00	m	€ 0,74	€ 125,80
LOM252.OC.EEA. Pa42.D4202.Da04 0.0005	<p>OPERA: Segnaletica, orizzontale di resina sintetica alchidica-clorocaucciù; funzione: rifrangente antiscrucciolevole; impiego: strade.</p> <p>LAVORO: Realizzazione. Escluso: pulizia zone di impianto.</p> <p>SPECIFICHE TECNICHE: stesura di pittura spartitraffico premiscelata nei colori previsti dal Regolamento di attuazione del Codice Stradale.</p>	5,00	m ²	€ 6,86	€ 34,30
LOM252.OC.EEA. Pa02.D4202.Sa00 0.0005	<p>OPERA: Segnaletica, verticale di lega alluminio generico; finitura: pellicola rifrangente; geometria: supporto in alluminio estruso; impiego: arredo stradale; ; livello rifrangenza pellicola [classe] = 2.</p> <p>LAVORO: Posa.</p>	0,20	m ²	€ 231,66	€ 46,33
	0,2 mq * 1				
N.P.	Fornitura e posa in opera di pali di sostegno in acciaio zincato, diametro 60 mm, di qualsiasi altezza fino a 4,50 m., compreso la formazione dello scavo per la fondazione, la fornitura ed il getto del calcestruzzo, la posa del palo, il ripristino della zona interessata e la pulizia ed allontanamento di tutti i materiali di risulta.	1,00	cad.	€ 81,61	€ 81,61

TOTALE COMPLESSIVO OPERE:

€ 23.433,19



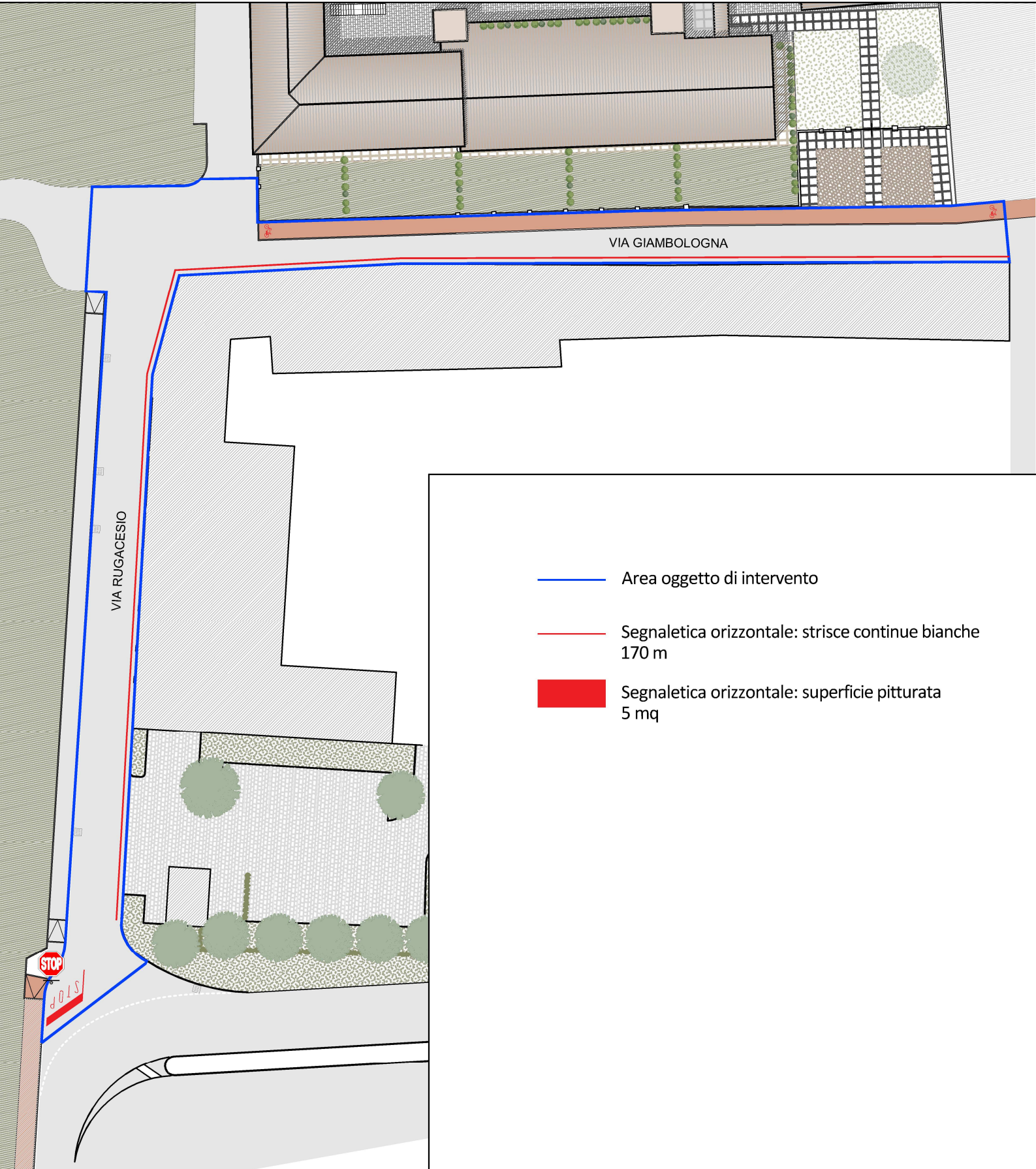
CALCOLO SUPERFICI - CME

fuori scala



CALCOLO SUPERFICI - CME

fuori scala





Città di Pioltello

20096 - Via Carlo Cattaneo, 1

C.F. 83501410159 - P. IVA 00870010154

SETTORE LAVORI PUBBLICI, SERVIZI ALLE IMPRESE E SVILUPPO DEL TERRITORIO
UOC PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, IMPRESE E TERRITORIO

Spett.le Studio di Architettura di Silvio Recalcati

info@studiorecalcati.it

Oggetto: Piano di Recupero di iniziativa privata di cui alla convenzione Repertorio n. 77647 Raccolta n. 21924 del 29 aprile 2021, relativo alle aree poste in località "Rugacesio di sopra" a destinazione residenziale e ricettiva, sito tra la via Giambologna e strada vicinale "Rugacesio". Richiesta di modifica della destinazione d'uso da ricettivo a residenziale.

Gent.mi,

ai fini della redazione della variante del Piano di Governo del territorio, nella quale si rende in riferimento alla richiesta in oggetto, pervenuta il 02/05/2025 al protocollo n. 25229, si comunica che la proposta, accoglibile secondo le vigenti norme urbanistico-edilizie, potrà essere valutata dall'amministrazione solo dopo la presentazione di bozza di convenzione che contenga, oltre agli elaborati atti a definire i nuovi interventi, anche le nuove proposte/obblighi da parte dell'operatore.

Si coglie l'occasione per porgere cordiali saluti.

Il Responsabile con E.Q.

UOC Pianificazione
Territoriale, Imprese e
Territorio

Arch. Cristian Sanna

Cernusco s/N (MI), 16 dicembre 2025

Spett.le Amministrazione Comunale

Comune di Pioltello

Ufficio Urbanistica

OGGETTO: Piano di Recupero di iniziativa privata di cui alla convenzione Repertorio n. 77647 Raccolta n. 21924 del 29 aprile 2021, relativo alle aree poste in località "Rugacesio di sopra" a destinazione residenziale e ricettiva, sito tra la via Giambologna e strada vicinale "Rugacesio"

VARIANTE ALLA CONVENZIONE

Il sottoscritto sig. **LA PISCOPIA ALDO**, nato a San Severo (FG) il giorno 5 maggio 1948, C.F. LPSLDA48E051158Q, in qualità di proprietario soggetto attuatore del Piano di Recupero approvato e regolato dalla **Convenzione urbanistica** stipulata in data **29 aprile 2021**, con la presente trasmette e sottopone all'esame dell'Amministrazione Comunale la proposta di variante alla suddetta Convenzione urbanistica, a firma dell'architetto **RECALCATI SILVIO** con studio in Cernusco sul Naviglio via Cavour 6/c, iscritto all'albo degli architetti della provincia di Milano al n.5676.

La variante proposta ha carattere **puntuale e limitato**, non incide sull'impianto generale del Piano di Recupero e si rende necessaria al fine di consentire una più funzionale utilizzazione delle volumetrie già assentite, nel pieno rispetto della volumetria complessiva approvata.

In particolare, la variante riguarda:

- **l'edificio identificato con la lettera A**, insistente sul Lotto 2;
- una porzione finale dell'**edificio identificato con la lettera S**, anch'esso insistente sul Lotto 2;

per i quali è richiesta la **variazione della destinazione d'uso da ricettivo-commerciale a residenziale**, senza incremento della volumetria complessiva prevista dal Piano di Recupero originario.

La proposta di variante disciplina inoltre la possibilità di **utilizzo sul Lotto 2, per l'edificio A, della volumetria residenziale non eventualmente sfruttata sul Lotto 1**, in aggiunta a quella già attribuita all'edificio A, nel rispetto della sagoma approvata e delle superfici coperte consentite, senza alterazione degli equilibri urbanistici e degli standard previsti.

La rideterminazione degli standard urbanistici conseguente alla nuova destinazione d'uso non comporta alcun aggravio rispetto a quanto già convenzionato, restando ferme e integralmente assolte le monetizzazioni previste dalla convenzione originaria.

Tutte le restanti obbligazioni, pattuizioni e condizioni contenute nella Convenzione urbanistica del 29 aprile 2021 rimangono pienamente valide ed efficaci.

Alla presente si allega:

A - ELABORATI DOCUMENTALI

- A01 schema di **variante alla Convenzione urbanistica** debitamente sottoscritto,

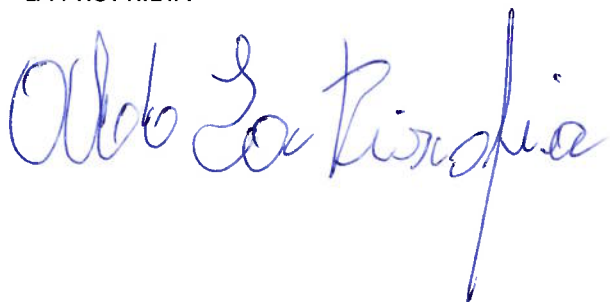
B - ELABORATI GRAFICI

- TAV 12 Intenzioni progettuali/Calcolo dei volumi di progetto
- TAV 12 A Superfici e volumetrie residue
- TAV 14 Calcoli urbanistici/cessione standard
- TAV 15 Dotazioni private/parcheggi pertinenziali
- TAV 18 Destinazioni d'uso

Confidando in un favorevole accoglimento della proposta, si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione istruttoria.

Distinti saluti.

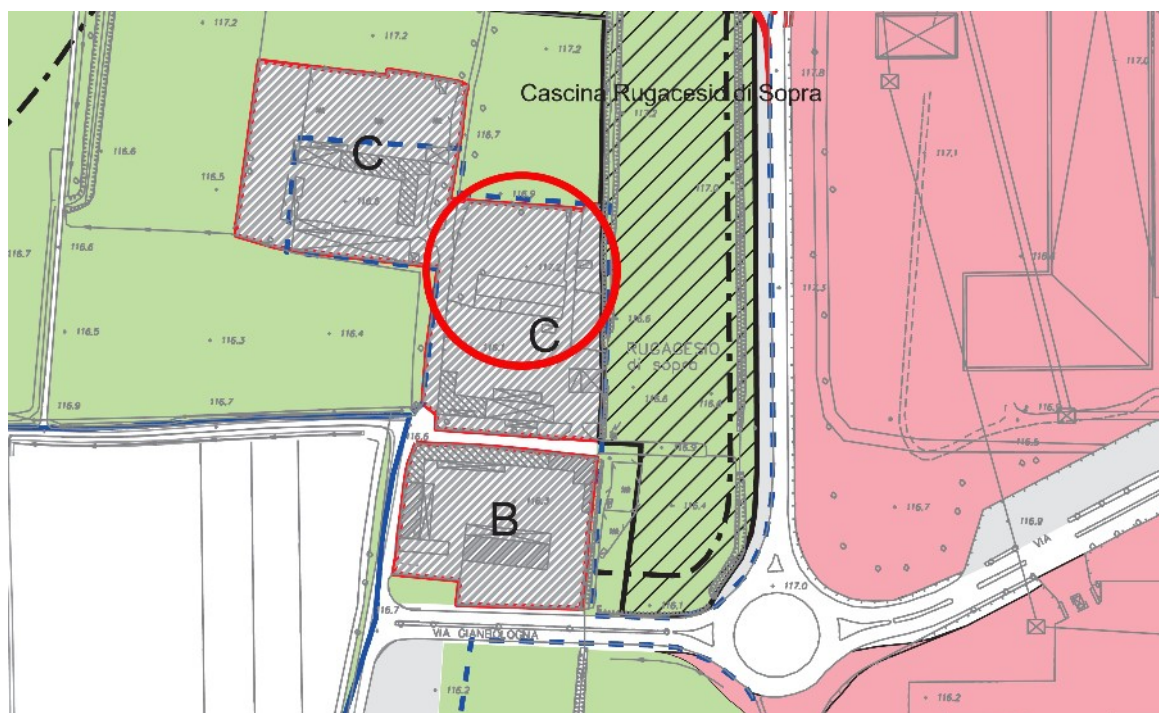
LA PROPRIETA'

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Odo La Ruffina".

IL TECNICO



VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VIA RUGACESIO CON MODIFICA D'USO DA DESTINAZIONE COOMERCIALE/RICETTIVA A RESIDENZIALE. PROPRIETÀ' SIG. LA PISCOPIA ALDO (operatore).



RELAZIONE - PARERE ISTRUTTORIO

Premesse

1. L'Operatore ha sottoscritto con il Comune di Pioltello, Convenzione urbanistica, a rogito del notaio Elia Benedetto Antonio di Milano, repertorio n. 77647 – raccolta n. 21924 del 29 aprile 2021, relativa al Piano di Recupero di iniziativa privata per la riqualificazione della “Cascina Rugacesio di sopra”;
2. La convenzione originaria disciplinava la realizzazione di una volumetria complessiva pari a mc 10.106, corrispondente a mq 3.096 di SLP, articolata in lotti e destinazioni come dettagliato di seguito:
 - destinazione a residenza mc 6145,40 pari mq 1814,80 di slp; LOTTO 1
 - destinazione a ricettivo mc 2069,3 pari mq 904 di slp; LOTTO 2
 - destinazione a commerciale (ristorazione) mc 1.891,8 pari mq 378,40 di slp; LOTTO 2
3. L'Operatore è proprietario delle aree interessate dal Piano di Recupero in forza dell'atto di divisione di beni, a rogito del notaio Elia Benedetto Antonio di Milano, in data 03 giugno 2021, repertorio n. 77696 – raccolta n. 21961;
4. In data 22/12/2026 (al protocollo comunale n. 67636) e successive integrazioni in data 17/02/2026 (prot. n. 8921) ed in data 16/03/2026 (prot. n. 14602) l'Operatore ha presentato formale istanza di approvazione della variante al Piano di Recupero, finalizzata alla modifica della destinazione d'uso del Lotto 2, da commerciale/ricettiva a residenziale, mantenendo invariata la volumetria complessiva e l'impianto planivolumetrico, corredata dai seguenti elaborati tecnici e grafici:

A - ELABORATI DOCUMENTALI

Proposta di variante
Atto di proprietà
Bozza di Convenzione
CME - Riasfaltature

B - ELABORATI GRAFICI

TAV 12 - Stato corrispondente a PR approvato
TAV 12A - Planimetrie di confronto
TAV 12B - Superfici e volumetrie finali
TAV 14 - Calcoli urbanistici/cessione standard
TAV 15 - Dotazioni private/parcheggi pertinenziali
TAV 18 - Destinazioni d'uso
TAV U04 – Aree da riasfaltare

Descrizione dell'intervento

Modifica della destinazione degli edifici previsti sul lotto 2 da commerciale/ricettiva a residenza.

Indici previsti

Sono confermati gli indici planivolumetrici previsti nella convenzione originaria e riportati nelle premesse.

Cambio destinazione d'uso

L'operatore chiede la modifica della destinazione d'uso del Lotto 2 – da commerciale/ricettiva a residenziale.

Visti:

- l'art. 29, comma 3, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, il quale dispone che *"gli edifici e complessi edilizi ricadenti all'interno di questi ambiti sono normati, per quanto riguarda le presenti norme, all'interno degli specifici elaborati 'Schede di intervento degli edifici e complessi edilizi del tessuto agricolo – All. 4' e 'Beni Costitutivi del paesaggio – All. 4/A'"*;
- l'art. 40-ter della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, disciplinante il recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati;

Considerato che:

- in applicazione delle deroghe consentite dall'art. 40-ter della L.R. 12/2005, era stata in precedenza ritenuta ammissibile, per l'Edificio 4, la destinazione d'uso commerciale/ricettiva, da autorizzarsi mediante approvazione di Piano di Recupero;
- tale destinazione era stata ritenuta compatibile con la destinazione residenziale prevalente prevista dalla scheda di piano, ai sensi dell'art. 13 delle NTA;
- la destinazione residenziale costituisce la destinazione d'uso prevalente all'interno dell'ambito di riferimento.

Ai sensi dell'art. 14, 12° comma, L.R. n. 12/2005 s.m.i. e' consentito apportare al Piano Attuativo in fase di esecuzione, senza la necessita' di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche, preventivamente concordate con il comune, che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici allegati al piano, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti come conformati con il presente Piano Attuativo e regolati dalla presente convenzione e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al precedente comma, come nel caso in esame, potranno essere autorizzate unicamente seguendo la procedura richiesta per l'approvazione di variante al Piano Attuativo stesso, di cui all'art. 14.c.1 della LR 12/2005.

Oneri di urbanizzazione e opere di urbanizzazione proposte a scomputo

A seguito della nuova destinazione d'uso, la dotazione complessiva di aree per standard urbanistici è rideterminata in mq 1.854,50.

Tale rideterminazione comporta una riduzione della quota di aree da monetizzare, senza determinare alcun aggravio degli standard urbanistici previsti.

Le monetizzazioni previste dalla convenzione originaria risultano quindi integralmente assolte secondo le scadenze ivi stabilite e nulla è ulteriormente dovuto dall'Operatore a tale titolo. Resta inteso che la quota in eccedenza già versata, non potrà essere restituita.

Fermo restando l'obbligo di ultimazione delle opere di urbanizzazione a scomputo previste dalla precedente convenzione, l'eventuale conguaglio degli oneri sarà effettuato al rilascio del permesso di costruire o titolo equipollente.

Si ritiene di rimandare alla documentazione tecnico-relazionale e allo schema di convenzione con relativi allegati (sopra citati) quanto qui non dettagliatamente specificato, precisando che tutto ciò che attiene gli adempimenti specifici previsti nella convenzione per l'attuazione dell'intervento, saranno assolti nel prosieguo della procedura; tutti gli elaborati citati sono depositati in formato digitale presso l'ufficio tecnico.

Conclusioni

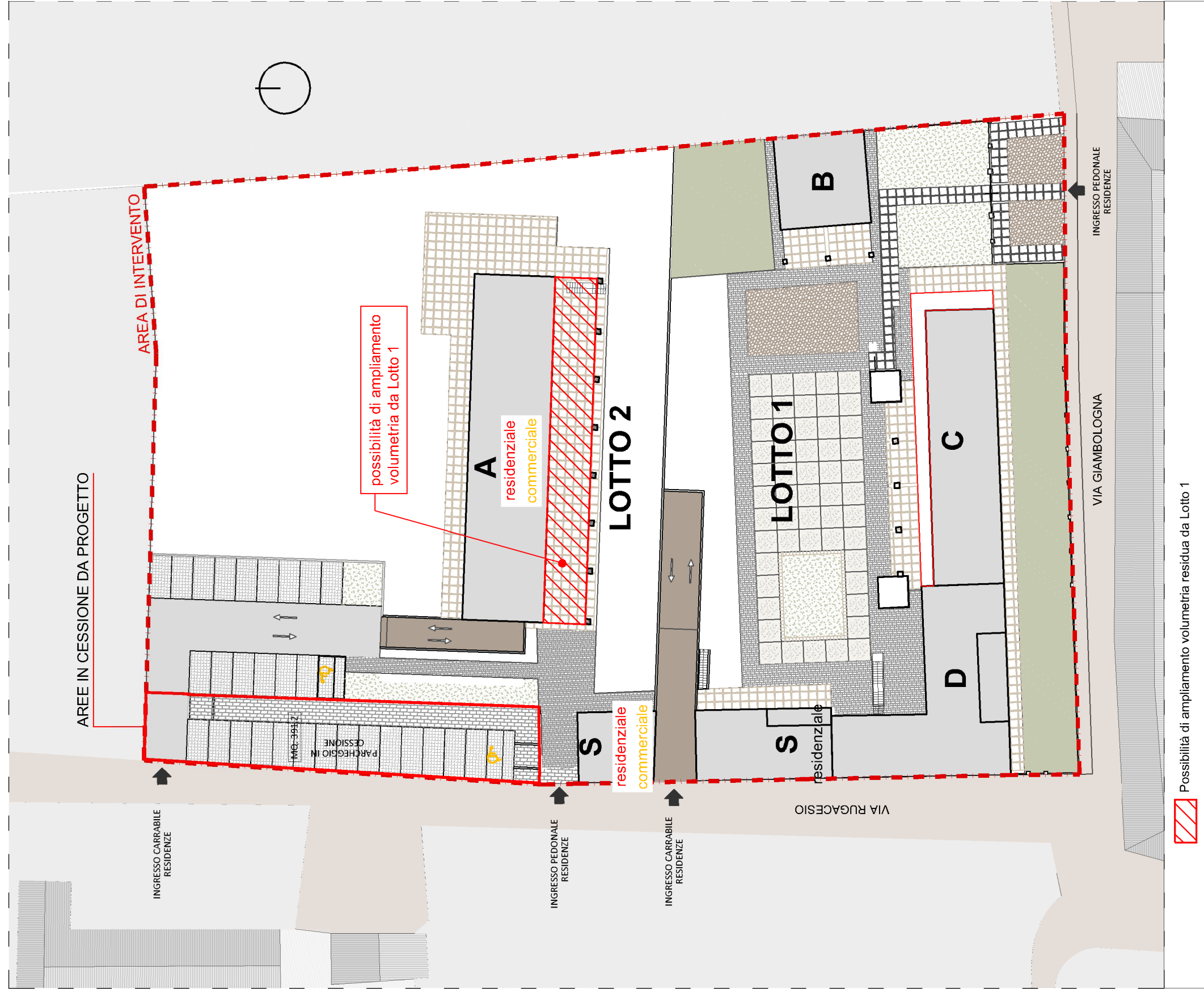
Alla luce di quanto sopra citato, l'istruttoria sotto il profilo urbanistico si conclude positivamente in esito alla verifica dell'ammissibilità dell'intervento in quanto la richiesta di cambio d'uso da commerciale/ricettiva a residenziale, coincide con la destinazione prevalente dell'ambito. Inoltre, le modifiche planivolumetriche e di destinazione dei fabbricati non incidono sul dimensionamento degli insediamenti e non diminuiscono la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e non alterano le caratteristiche tipologiche dello strumento attuativo.

Pioltello, 01/04/2026

il Responsabile del Procedimento
Arch. Cristian Sanna

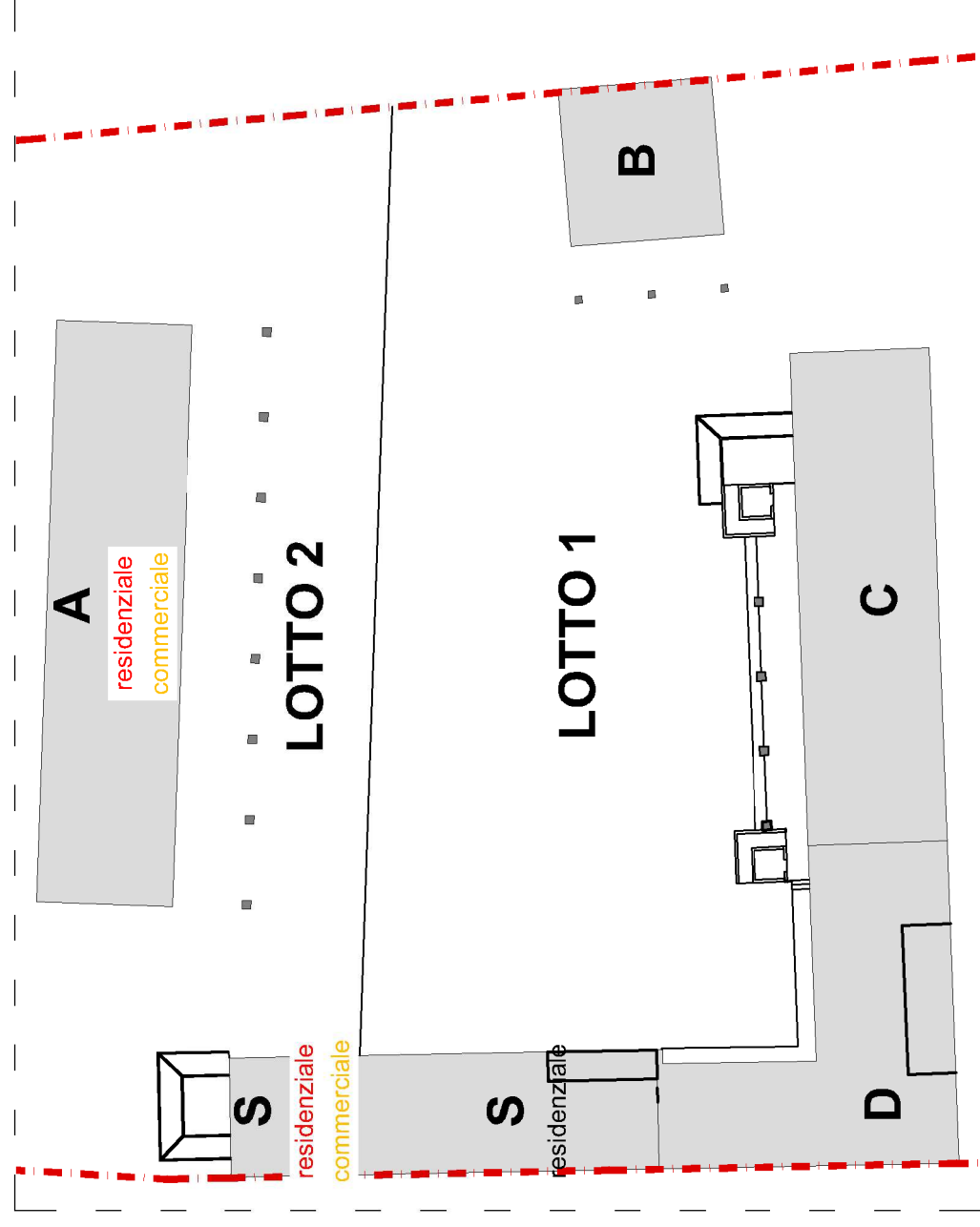
Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'articolo 21 del D.Lgs 82/2005

Planimetria di confronto - piano terra



▨ Possibilità di ampliamento volumetrica residua da Lotto 1

Planimetria di confronto - piano primo



SLP E VOLUME DI PROGETTO					
	TOTALE	RESIDENZIALE	RICETTIVO	RISTORAZIONE	RESIDENZIALE
SLP	3096	1813,8	904,0	378,4	1282,4
VOLUME	10106	6145,4	2069,3	1891,8	3961,0
		LOTTO 1 (da Convenzione del 29/04/2021)	LOTTO 2 (da Convenzione del 29/04/2021)		LOTTO 2 (da variante)

▨ Destinazioni d'uso da Convenzione del 29/04/2021

▨ Destinazioni d'uso in variante

STUDIO RECALCATI

ARCHITETTURA, URBANISTICA, ARREDAMENTO
Via Cavour, 6/c - 20063 Cernusco Sul Naviglio - Milano -
Tel. 029249565 - 029240590 - Fax 029231944

COMMITTENTE : LA PISCOPIA ALDO

PROGETTO : VARIANTE ALLA CONVENZIONE

Rep. 77647 Racc. n. 1924 del 29.04.2021

RUGACESIO DI SOPRA

IL PROGETTISTA

OCCETTO : PLANIMETRIE DI CONFRONTO

IL COMMITTENTE

LA STUDIO SI RISERVA A TERMINI
D'USO E DI DIRITTO IL DIRITTO
D'INFORMATICA E DI TUTTARE
IL DIRITTO DI PROPRIETA' INTELLETTUALE
E LA PROPRIETA' DI FORMA ASSOLUTA
ALLA PRODUZIONE DEL NUMERO DI
REPRESENTAZIONE E' ESCLUSIVA.
E' VIETATO APPORTARE IL TESTO
TUTTE LE MISURE DEVONO ESSERE
CONTROLLATE DALL'ARCHITETTO DEL
PROGETTO. IL COMMITTENTE
DEVE ESSERE APPROVATA DALLA
CIVILE STUDIO.

SCALA

1:500

DATA

Febbraio
2026

AGGIORNAMENTI

MARZO 2026

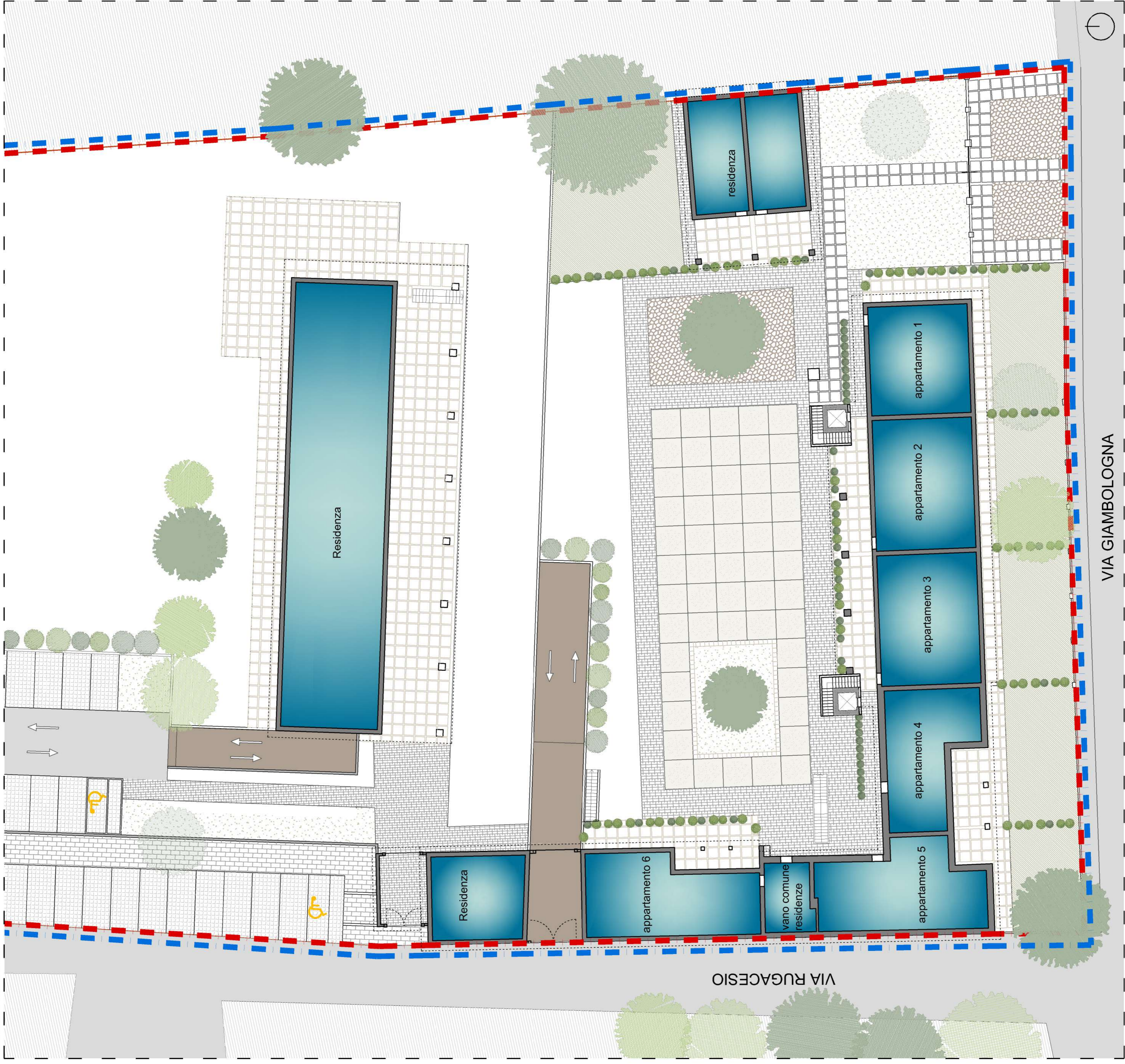
TAVOLA N°

12 A

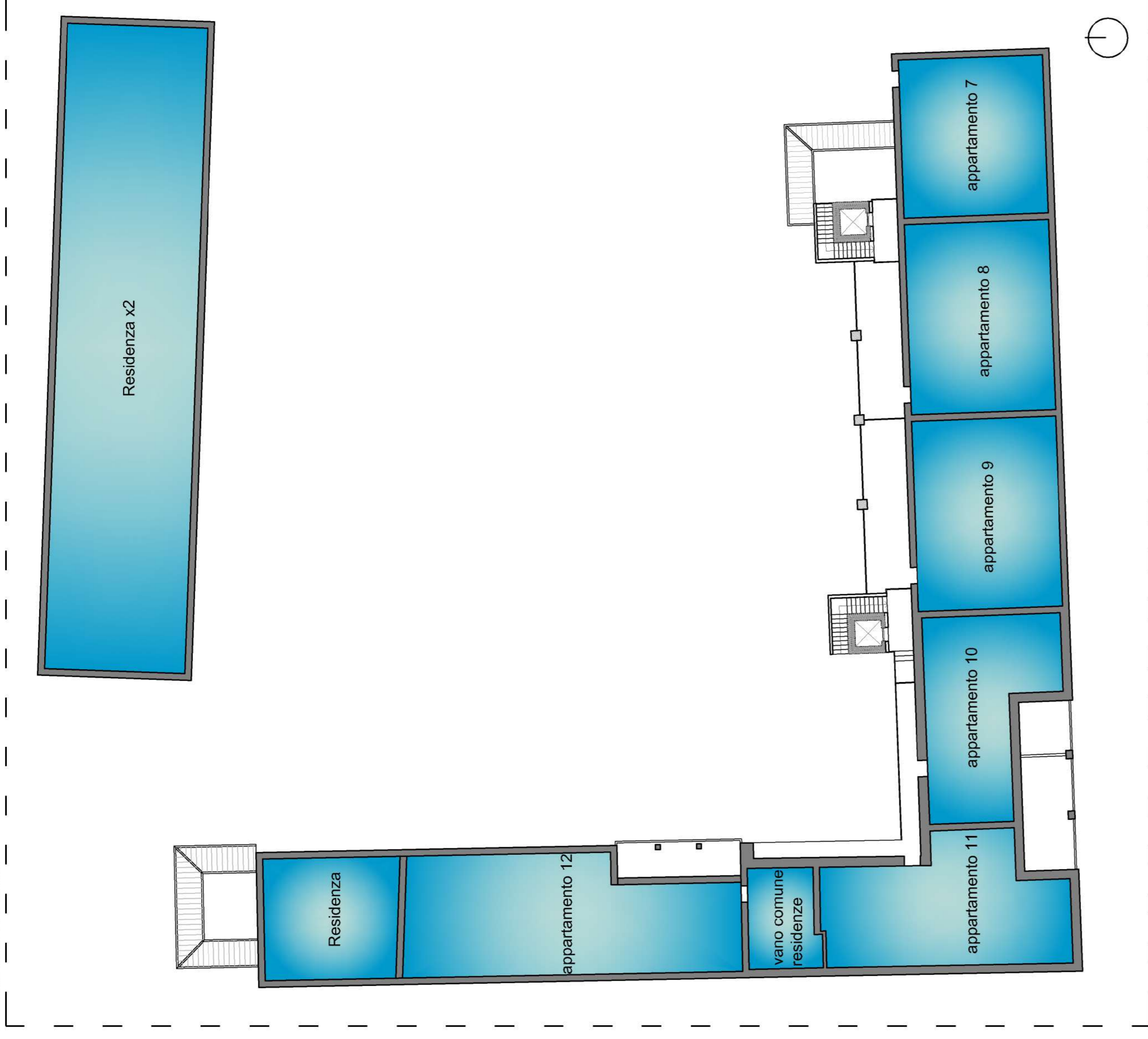
PROTOCOLLO

1560

Planimetria piano terra



Planimetria piano primo



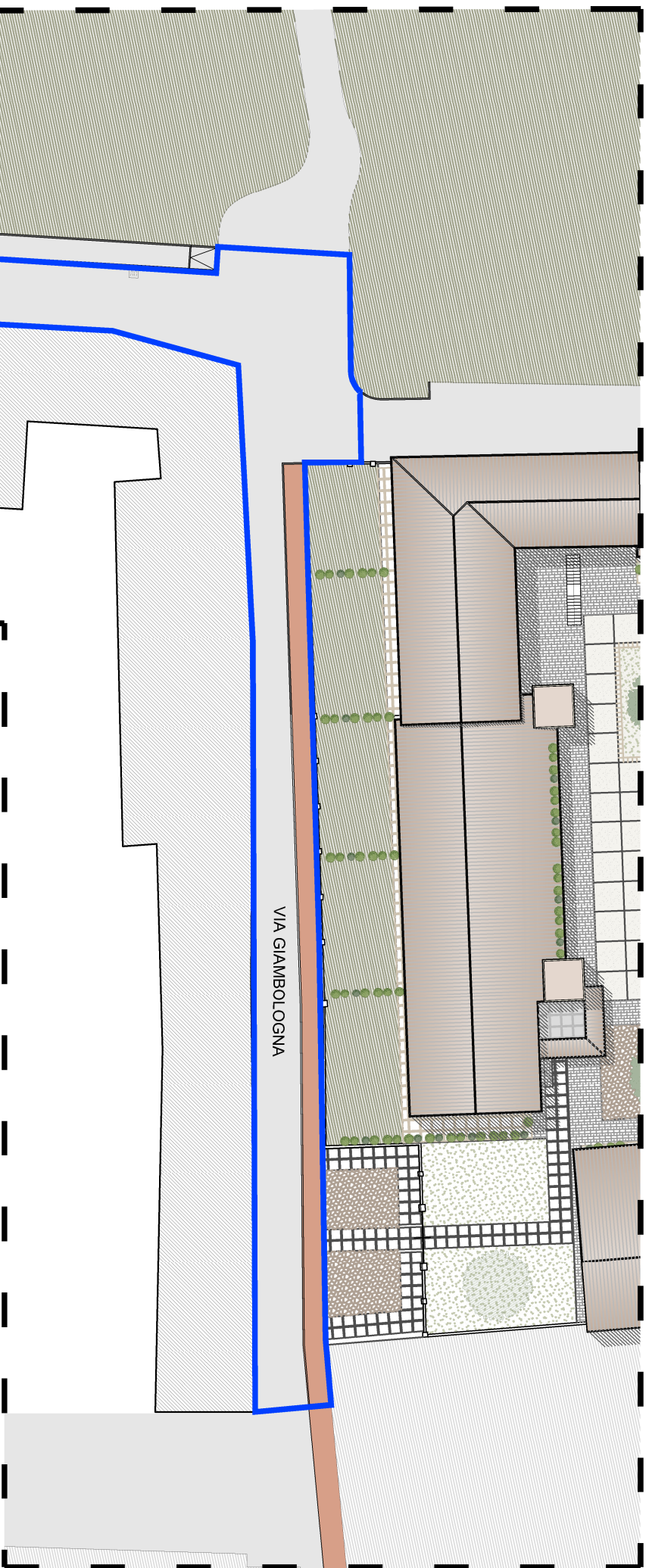
LE DIVISIONI INTERNE DELLE DIVERSE UNITA' IMMOBILIARI SONO PURAMENTE INDICATIVE

STUDIO RECALCATI
 ARCHITETTURA, URBANISTICA, ARREDAMENTO
 Via Cavallar 66 - 20085 Cernusco Sul Naviglio, Milano -
 Tel. 02.52.18.665 - 02.52.18.664 (centralino)

COMMITTENTE: LA PISCOPATA ALBO
 OGGETTO: Riquadrificazione del complesso della "Cascina Rugacesio di sopra" - PIANO DI RECUPERO
 IL PROGETTISTA
 IL COMMITTENTE

SCALA 1:200
 DATA Dicembre 2025
 FARMIA N° 18
 PROTOCOLLO 1560

IL PROGETTO DI ARCHITETTURA, URBANISTICA, ARREDAMENTO E INTERIORE È STATO REDATTO DA PISCOPATA ALBO E STUDIO RECALCATI ARCHITETTURA, URBANISTICA, ARREDAMENTO E INTERIORE. IL PROGETTO È STATO APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO IL 26/05/2026. IL PROGETTO È STATO REDATTO IN DATA 15/05/2026. IL PROGETTO È STATO REDATTO IN DATA 15/05/2026. IL PROGETTO È STATO REDATTO IN DATA 15/05/2026.



— Area oggetto di riassetto

VIA RUGACESIO

VIA GIAMBOLIGNA

STUDIO RECALCATI

ARCHITETTURA, URBANISTICA, ARREDAMENTO

Via Cavour, 6/c - 20063 Cernusco Sul Naviglio - Milano -

Tel. 029249565 - 029240590 - Fax 029231914

COMITENTE : LA PISCOPIA AIBO

PROGETTO : VARIANTE ALLA CONVENZIONE

Rep. 77647 Rac. n. 21924 del 29.04.2021

RUGACESIO DI SOPRA

IL PROGETTISTA

OGGETTO : Planimetria per identificazione area

oggetto di riassetto

IL COMMITTENTE

LO STUDIO SI RISERVA A TITOLI DI DIRITTO DI PROPRIETA' O DI RENDIMENTO NOTO A TERZI, L'ESCLUSIVO DEL PRESENTE LAVORO LA PRESSIONE IN FORMA ASSOLUTA ALLE ESSENTIALI RICHIESTE, RISPETTANDO L'ESCLUSIVA, E VIETATO ASSUMERE IL TIPOLOGICO LAVORO CON EVENTUALE MODIFICA DEVE ESSERE APPROVATA DALLO STUDIO.

SCALA

1:500

DATA

Marzo
2026

AGGIORNAMENTI

TAVOLA N°

U 04

PROTOCOLLO

1560