



# COMUNE DI PIOLTELLO

Città Metropolitana di Milano

Codice ente 11063	Protocollo n.
DELIBERAZIONE N. 29 DEL 28/02/2019	

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLE AREE INCLUSE NELL'AMBITO 51/A (VIA CONSACRAZIONE) - "AMBITO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A VOLUMETRIA CONTROLLATA (EX ZONA B2)", IN COMUNE DI PIOLTELLO, AI SENSI ART. 14 DELLA LR 12/2005: PROPRIETÀ SIG.RA GRAZZANI MARIA E SOC. DIBIERRE SRL**

L'anno **duemiladiciannove** addì **ventotto** del mese di **Febbraio**, alle ore **15:00**, nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

COSCIOTTI IVONNE	Sindaca	Presente
GAIOTTO SAIMON	Vice Sindaco	Presente
GAROFANO SIMONE	Assessore	Presente
D'ADAMO JESSICA	Assessore	Presente
BUSETTO ANTONELLA	Assessore	Presente
GHIRINGHELLI PAOLA	Assessore	Presente
BOTTASINI GIUSEPPE	Assessore	Presente
BALDARO MARIA GABRIELLA	Assessore	Presente

Totale presenti 8

Totale assenti 0

Partecipa all'adunanza il **Segretario Generale dott. Diego Carlino** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, **la dott. ssa Ivonne Cosciotti** nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso che:

- a) **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, data di pubblicazione dell'avviso della sua approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n°49;
- b) **con Delibera di Consiglio Comunale n. 101 del 23/11/2017** è stata approvata definitivamente la Variante parziale al Piano di Governo del Territorio (PGT), pubblicata sul BURL n°10 del 07/03/2018;
- c) **la L.R. 11.03.2005 n.12: “Legge per il Governo del Territorio”**, recentemente integrata con la LR 31 del 28/11/2014 stabilisce che i Comuni, nell’ambito delle previsioni del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), promuovono la formazione di Piani Attuativi di iniziativa privata, al fine dare attuazione al proprio Documento di Piano (ambiti di trasformazione) o del Piano delle Regole e di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio consolidato ed ambientale del proprio territorio;
- d) **Il Comune di Pioltello, ai sensi dell’art. 28 della LUN 1150/42 e 12 e ss. della L.R. 12/2005** intende quindi promuove la formazione di Piano di Attuativo di iniziativa privata in oggetto, in luogo del Permesso di Costruire Convenzionato previsto dall’allegato 1 alle NTA del PdR - *“Abaco degli ambiti residenziali a volumetria controllata - (ex Zone B2)”* giusto i disposti dell’art.14, c. 1bis della LR 12/05 e art. 11 cc.1, 7 e 8 delle NTA del PdR;
- e) **I sigg. GRAZZANI MARIA LUISA** residente in Pantigliate (Mi) alla via Carelo Pisacane,15, in qualità di comproprietaria in ragione di 1/1 degli immobili censiti al foglio 8 mappale 56 sub 701 e 702, e **BROCCHIERI DANIELE**, residente in Pantigliate (Mi) alla via Carlo Pisacane,in qualità di Legale rappresentante della società DIBIERRE s.r.l. proprietaria in ragione di 2/1, degli immobili censiti al foglio 8 mappale 56 sub 3 e foglio 8 mappale 443 e mappale 57, sono attualmente i proprietari (ognuno per la propria quota in base all'imponibile catastale) delle aree costituenti l'Ambito 51/a- *“Ambito residenziale di completamento a volumetria controllata (ex zona B2)”*, del PGT vigente, segnatamente il Piano delle Regole (PdR);
- f) Le **proprietà a seguito di alcuni incontri con il Comune**, hanno manifestato il proprio interesse a realizzare l'intervento in conformità al vigente PGT ed ha formalizzare il proprio intento attraverso la presentazione di una convenzione accessiva al Piano Attuativo di iniziativa privata.

Ciò **premesso, i sigg. GRAZZANI MARIA LUISA e BROCCHIERI DANIELE** in qualità di proprietari come detto al punto e) delle premesse, hanno presentato in data 04/02/2019 - prot.5441, integrato in data 18/02/2019-prot. 7370, a firma dell'Ingegnere Andrea Banchieri di Salerano sul Lambro (LO), iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Milano al n° A 26872 e Geom. Marco Grossi di Sant.Angelo Lodigiano (LO), iscritto all'Albo dei geometri di Lodi al n°487 sensi della L.R. 12/05 e s.m.i., conforme a quanto previsto nel Piano Delle Regole una proposta di Piano Attuativo ai sensi degli art. 12 e 14 e della LR. 12/05, composta dai seguenti elaborati:

### A. ELABORATI GRAFICI

1. **CONV.01** – Inquadramento Urbanistico
  2. **CONV.02** – Verifica Indici
  3. **CONV.03** – Estratti PGT e stralcio reti
  4. **CONV.04** – Verifica delle cessioni su estratto di mappa
  5. **CONV.05a** – Piano Interrato Palazzina TIPO
-

6. **CONV.05b** – Piante Palazzina TIPO
7. **CONV 05c** – Prospetti e Sezione Palazzina TIPO
8. **CONV .06** – Planivolumetrico
9. **CONV.07** – Vista Aerea
10. **CONV.08** – Parcheggio pubblico in cessione
11. **CONV. 09** – Volume Storico Calcolo Analitico

**a) B. RELAZIONE TECNICA – ALLEGATI**

- a) Schema convenzione
- b) Relazione illustrativa
- c) Dichiarazione di compatibilità geologica
  - Valutazione d'impatto paesistico
  - Dichiarazione del professionista relativa al rilievo strumentale

dell'area di intervento

- Relazione idoneità statica asseverata
  - Relazione asseverata consistenza volumetrica esistente Relazione assever. Volumetrie
- d) esistente
  - e) Masterplan ambientale
  - f) Computo metrico estimativo di massima
  - g) Estratto Mappa Catastale
  - h) Impegnativa verifica Ambientale

**Esaminati gli elaborati grafici e tecnici sopraccitati, costituenti il Piano Attuativo e la relativa convenzione accessiva** allo stesso, che risultano conformi alle previsioni del PGT e da cui emerge che gli obiettivi primari per l'ambito considerato sono:

- la realizzazione di nuovi fabbricati a uso residenziale in sostituzione degli immobili esistenti, in parte crollati o in condizioni statiche precaria, con tipologia in linea a corte aperta, in coerenza con il tessuto urbano consolidato circostante. A tale riguardo è stata presentata una Perizia di idoneità statica certificante che, a seguito di una ricognizione generale e di una valutazione della sicurezza estesa alle strutture nel loro insieme, le stesse si trovano in uno stato di degrado tale da non rendere possibili interventi di adeguamento strutturale. I tre fabbricati prefigurati (Lotti A,B e C) sono riferibili alla tipologia in linea visto lo sviluppo del corpo di fabbrica superiore a m 18,00, sono di 3 piani fuori terra. L'indicazione dell'ultimo piano mansardato, era stata prevista per uniformare le nuove volumetrie con il recupero della Cascina Preziosa. Non essendo possibile, come da perizia asseverata sopraccitata, un intervento di adeguamento strutturale, si considera ammissibile la soluzione presentata come da parere rilasciato in data 17/01/2019-Prot.2842 -.
  - la realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati con miglioramento della viabilità generale oltreché a servizio degli edifici circostanti;
  - realizzazione pista ciclopedonale su fronte principale via Consacrazione e riordino parcheggi lungo il fronte stradale in aggiunta a quelli già esistenti sulla via stessa.
  - la realizzazione di parti a verde privato con prevalente funzione di mitigazione e superfici filtranti;
-

## Considerato che:

- l'ambito 51/a ha una superficie territoriale-fondiarie di mq.7.230,00 che, come verificata nella proposta di piano attuativo, a seguito della rilevazione topografica risulta leggermente maggiore di quella catastale complessivamente considerata (mq. 7.215). Conseguentemente sono state calcolati e verificati i parametri e le altre superfici previste dall'All.1 delle NTA del PdR : verifiche che sono state espletate negli elaborati costituenti il presente piano attuativo, segnatamente nella TAV.02 "verifica indici urbanistici" e TAV.06 "Planivolumetrico";
- in relazione al disposto dell'art. 46, primo comma, lett. a, L.R. 12/, con riguardo al dimensionamento degli interventi edificatori privati previsti dal Piano Attuativo in questione, gli Operatori si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di Pioltello, secondo quanto previsto in convenzione, le seguenti aree per servizi infrastrutture pubbliche e di uso pubblico per un totale di **mq- 1.544,40**, in luogo dei previsti **mq. 2065,00** e così suddivisi:
- cessione di mq.309,75: di aree destinate alla realizzazione, a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti, di parcheggi, pista ciclopedonale e ampliamento marciapiede lungo la Via Consacrazione -Tav. 08 -;
- cessione di mq. 1.234,65: di area a parcheggio in sede propria individuabile al foglio 8 mappale 56, realizzato a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti, con accessi e viabilità da organizzare su via Consacrazione, Via Preziosa e Via Ghiberti attualmente a fondo cieco;
- La restante parziale mancata cessione pari a mq. 520 ( mq. 2065 previsti - mq. 1544,40 reperiti nell'ambito) verrà monetizzata alla stipula della convenzione accessiva al PA.
- Gli edifici privati verranno eseguiti in tre fasi

:

Lotto A – edifici n°A - Tav. 06 –Planivolumetrico

Lotto B – edifici n°B - Tav. 06 –Planivolumetrico

Lotto C – edifici n°C - Tav. 06 –Planivolumetrico

Il volume di progetto proposto dal PA è pari a Mc. 14.850, per una Slp prevista di mq. 4.950,00 con destinazione residenziale: quantità che risulta inferiore a quella ammissibile dal PdR;

- Per effetto di quanto sopra le previsioni tutte, contenute nel presente Piano Attuativo, a partire dalla data di adozione dello stesso da parte della giunta, assumono carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- Gli oneri di urbanizzazione generati dall'intervento in progetto risultano ad oggi complessivamente pari ad € 595.188,00 (su mq. 4.950 di Slp).
- L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sopra citati, non verrà versato interamente al Comune (salvo il conguaglio come più sotto citato) poiché gli Operatori in forza di quanto stabilito dalla convenzione a norma di legge si obbligano a progettare e realizzare, a scomputo dei citati oneri, una quota parte delle opere di urbanizzazione primaria per un importo pari ad € 164.154,78 .
- Poiché l'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a scomputo risulta essere pari attualmente a € 164.154,78 (ribassato del 20%) gli Operatori devono corrispondere un conguaglio all'atto del rilascio dei relativi titoli abilitativi, determinato in via provvisoria, € 431.033,22 (Oneri–Opere).
- A questo si deve aggiungere il Costo di Costruzione che verrà calcolato e versato progressivamente al rilascio dei rispettivi dei titoli edilizi: in via provvisoria si ipotizza un importo di €. 158.448,00,

## Preso atto

---

- dei risultati dell'istruttoria sotto il profilo urbanistico relativa alla proposta di Piano Attuativo si è conclusa positivamente, in esito alla verifica dell'ammissibilità del Piano attuativo alla luce delle vigenti PGt segnatamente il PdR e della LR 12/05;
- il piano attuativo garantisce, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione globale di aree idonee, valutata in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale, in coerenza con quanto sancito dall'art. 9 comma 4 (Piano dei Servizi) della LR 12/05;

#### **Dato atto altresì che:**

- il costo degli interventi di urbanizzazione sarà quantificato più precisamente mediante apposito computo metrico da redigersi in sede di progettazione esecutiva applicando i costi unitari del listino opere edili edito dalla Camera di Commercio di Milano vigente al momento della presentazione;
- le previsioni progettuali contenute nei progetti esecutivi relativi alle opere di cui si tratta, nonché la spesa complessiva, saranno assentite, validate ed approvate dal Dirigente del Settore previa verifica di congruità a cura dei competenti uffici comunali;

Ritenuto di rimandare alla documentazione tecnico-relazionale e allo schema di convenzione 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 del PII, saranno assolti nel prosieguo della procedura sia di approvazione del PII stesso che nella successiva fase esecutiva;

Ritenuto altresì, di confermare quale Responsabile del Procedimento (RUP) per la procedura *de quo*, il geom. Vittorio Longari – Posizione Organizzativo UOC Pianificazione Territoriale, Viabilità, Impresa e Patrimonio, ai sensi dell'art.5 della L.241/1990;

Vista:

- Legge Urbanistica Nazionale n.1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni;
- Legge Regionale n.12 del 11/03/2005 e successive modifiche ed integrazioni;
- il DPR 380/2001 e s.m.i.;

#### **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 e s.m.i, qui allegati:

Il parere favorevole del Dirigente Facente Funzioni, geom. Vittorio Longari in data 28/02/2019, in merito alla regolarità tecnica.

Di dare 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.

Il parere favorevole del Segretario Generale dott. Diego Carlino in data 28/02/2019 in merito alla conformità legislativa.

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

**DELIBERA**

---

- 1) **di dare atto che le premesse sopra descritte** si intendono integralmente trascritte e che le stesse fanno parte integrante e sostanziale del presente deliberato;
- 2) **di adottare - ai sensi della LR 12/05 e con la procedura dell'art.14** per le motivazioni esposte in premessa e maggiormente esplicitate negli elaborati che lo compongono, il piano attuativo di iniziativa privata relativo alle aree incluse nell'ambito 51/a (Via Consacrazione)- "*Ambito residenziale di completamento a volumetria controllata (ex zona B2)*", in comune di pioltello, ai sensi art. 14 della LR 12/2005: proprietà Sig.ra Grazzani Maria e Soc. Dibierre srallegati al presente atto e di seguito elencati:

#### **A. ELABORATI GRAFICI**

1. **CONV.01** – Inquadramento Urbanistico
2. **CONV.02** – Verifica Indici
3. **CONV.03** – Estratti PGT e stralcio reti
4. **CONV.04** – Verifica delle cessioni su estratto di mappa
5. **CONV.05a** – Piano Interrato Palazzina TIPO
6. **CONV.05b** – Piante Palazzina TIPO
7. **CONV 05c** – Prospetti e Sezione Palazzina TIPO
8. **CONV .06** – Planivolumetrico
9. **CONV.07** – Vista Aerea
10. **CONV.08** – Parcheggio pubblico in cessione
11. **CONV. 09** – Volume Storico Calcolo Analitico

#### **B. RELAZIONE TECNICA – ALLEGATI**

- a) Schema convenzione
- b) Relazione illustrativa
- c) Dichiarazione di compatibilità geologica
  - Valutazione d'impatto paesistico
  - Dichiarazione del professionista relativa al rilievo strumentale

dell'area di intervento

- Relazione idoneità statica asseverata
- Relazione asseverata consistenza volumetrica esistente Relazione assever. Volumetrie

esistente

- d) Masterplan ambientale
- e) Computo metrico estimativo di massima
- f) Estratto Mappa Catastale

Impegnativa verifica Ambientale

- 3) **di dare atto I sigg. GRAZZANI MARIA LUISA residente in Pantigliate (Mi)** alla via Carlo Pisacane,15, in qualità di comproprietaria in ragione di 1/1 degli immobili censiti al foglio 8 mappale 56 sub 701 e 702, e **BROCCHIERI DANIELE**, residente in Pantigliate (Mi) alla via Carlo Pisacane, in qualità di Legale rappresentante della società DIBIERRE s.r.l. proprietaria in ragione di 2/1, degli immobili censiti al foglio 8 mappale 56 sub 3 e foglio 8 mappale 443 e mappale 57, sono attualmente i proprietari degli immobili oggetto del presente Piano Attuativo;
-

- 4) **di conferire mandato al Dirigente del Settore per tutti gli adempimenti connessi all'attuazione del presente provvedimento riguardanti:**
  - la verifica e il conseguente aggiornamento del Piano dei Servizi del PGT, nella prossima revisione ;
  - tutte le successive incombenze procedurali, così come previsto all'art.14- commi 2, 3, 4 della LR. 12/2005;
- 5) di dare atto che il presente provvedimento non comporta assunzione di spesa, poiché tutte quelle inerenti la modifica del PA sono a carico dell'Operatore come previsto nella Convenzione, e le stesse saranno quantificate all'atto dell'approvazione definitiva;
- 6) di confermare quale Responsabile Unico del Procedimento **(RUP) il Geom. Vittorio Longari, ai sensi della L.241/90- art.5.**

Successivamente

#### **LA GIUNTA COMUNALE**

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 267/2000.

---

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue.

Il Presidente  
Dott.ssa Ivonne Cosciotti

Il Segretario Generale  
Dott. Diego Carlino

---

### **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITA'**

**Si certifica che la suesesa deliberazione:**

- **è stata pubblicata** nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi dal  
(art. 124 del D.Lgs n.267 del 18.8.2000)

- **è stata trasmessa** in elenco ai Capigruppo in data  
del 18.8.2000

ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs n.267

**E' DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA:**

Ai sensi dell'art. 134 – 4° comma del D.lgs n. 267/2000

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Diego Carlino

Addi \_\_\_\_\_

---