COMUNE DI PIOLTELLO

Città Metropolitana di Milano

Codice ente 11063	Protocollo n.
DELIBERAZIONE N. 125 DEL 31/07/2017	

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLE AREE INCLUSE NELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE 10 - ADT 10 - (VIA PIEMONTE/ROTATORIA SP121) IN COMUNE DI PIOLTELLO, AI SENSI DEGLI ARTT.12 E 14, C.1 DELLA LR.12/2005 E SMI: COMPARTO DI PROPRIETA' DEI SIGG. BUZZI, NEGRI E PENATTI

L'anno **duemiladiciassette** addì **trentuno** del mese di **Luglio**, alle ore **14:30**, 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	Assente
GAROFANO SIMONE	Assessore	Assente
D'ADAMO JESSICA	Assessore	Presente
BUSETTO ANTONELLA	Assessore	Presente
GHIRINGHELLI PAOLA	Assessore	Presente
BOTTASINI GIUSEPPE	Assessore	Assente
BALDARO MARIA GABRIELLA	Assessore	Presente

Totale presenti 5
Totale assenti 3

Partecipa all'adunanza il **Segretario dott. Diego Carlino** il quale provvede alla redazione del presente verbale.
Essendo legale il numero degli intervenuti, la **Sig. ra 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:

1. il **Comune di Pioltello è dotato di un P.G.T.** approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 30/03/2011, la cui efficacia è intervenuta a seguito della pubblicazione sul BURL n. 49 del 7 dicembre 2011, modificato con variante parziale al Piano delle Regole approvata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n°78 del del 22/10/2013, efficace dal 29 gennaio 2014 – BURL n°5
2. **Il Comune di Pioltello è dotato di Regolamento dei Criteri** per l'autorizzazione delle Medie Strutture di Vendita 2011 approvato con delibera di Giunta Comunale n°83 del 27/06/2011 integrato con delibera di GC 47/2017;
3. **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 Attutivi di iniziativa privata, al fine dare attuazione al proprio Documento di Piano (ambiti di trasformazione) e di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio;
4. Il **Piano di Governo del Territorio (PGT),** ha individuato - attraverso *Il Documento di Piano* – gli Indirizzi e gli Ambiti di Trasformazione tra cui, l'Ambito identificato con la sigla "AdT 10 " ubicato a sud-est del territorio comunale tra le vie Sp. 121 *"Pobbiano-Cavenago"* (recentemente riformata dal progetto della Citta Metropolitana di Mialno) e la Via Piemonte a Seggiano. La destinazione d'uso principale impressa dal PGT è quella principale "*terziaria, direzionale, commerciale e produttiva*" e attività con queste compatibili nel rispetto dell'art. 13 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole;
5. il **comma 9, della LR 31/14** *(Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato)*, recita "*Con riguardo ai piani attuativi relativi alle aree disciplinate dal documento di piano, per i quali non sia tempestivamente presentata l'istanza di cui al comma 6* (2 giugno 2017), *i comuni nell'ambito della loro potestà pianificatoria possono mantenere la possibilità di attivazione dei piani attuativi, mantenendo la relativa previsione del documento di piano o, nel caso in cui intendano promuovere varianti al documento di piano, disporne le opportune modifiche e integrazioni con la variante da assumere ai sensi della l.r. 12/2005*".
6. A tale proposito il comune con proprio atto consiliare approvato nella seduta del 27/07/2017 ha provveduto a **mantenere, conseguentemente al ripristino dell'efficacia delle previsioni del Documento di Piano,** la possibilità di attivazione dei piani attuativi ai sensi dell'art. 5 comma 9 della L.R. 31/14 – relativamente agli Ambiti di Trasformazione del PGT;

7. I **Sigg. Buzzi, Negri e Penatti**, sono attualmente i proprietari (ognuno per la propria quota in base all'imponibile catastale) delle aree costituenti l'Ambito di Trasformazione AdT. 10 del PGT vigente;
8. **il comparto in questione, già inserito nel previgente PRG,** come Comparto di intervento Strategico 29 - CIS 29 - a destinazione *terziaria, direzionale e commerciale,* non ha trovato attuazione ed è stato in parte riconfermato nel vigente PGT quale ambito di trasformazione - AdT 10 - con ledestinazione citate al punto 4 che precede;

9. 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: strumento attuativo espressamente pervisto dal Documento di Piano, per l'Ambito 10, nell'allegato "*Indirizzi – Scheda di sintesi delle previsioni, individuazione e disposizioni attuative"* per gli ambiti di trasformazione;

CIÒ PREMESSO, i Sigg. Buzzi, Negri e Penatti, per tramite del loro Procuratore, Sig. Ratti Vittorio, domiciliato in Pioltello, Via P.della Francesca 1, hanno presentato in data 16/06/2017 - prot. 25714, integrato in data 14/07/2017 - prot. 29655, a firma dell'Ingeniere Sergio Archetti,

iscritto all'ordine degli ingenieri della Provincia di Varese al n° 1366 ed ai sensi della L.R. 12/05 e s.m.i. , conforme a quanto previsto nel Documento di Piano del PGT, una proposta di Piano Attuativo ai sensi degli art. 12 e 14 e della LR. 12/05, composta dai seguenti elaborati:

TAVOLA	TITOLO	SCALA
Tav. 01	Inquadramento urbanistico	1:5.000/2.000
Tav. 02	Estratto catastale	1:2.000
Tav. 03	Rilievo e verifica dimensionale dell'area	1:1.000
Tav. 04	Documentazione fotografica	
Tav. 05	Estratti PGT	varie
Tav. 06	Planivolumetrico	1:500
Tav. 07	Verifica aree in cessione	1:500
Tav. 07 bis	*Verifica cessioni su estratto catastale*	1:500
Tav. 08	Verifica superfici drenanti	1:500
Tav. 09	Verifica superfici a parcheggio	1:500
Tav. 10	Profili	1:500
Tav. 11	Vista aerea	
Tav. 12	Parcheggio Pubblico in cessione	1:500
Tav. 13	*Stralcio reti pubbliche esistenti*	1:1.000
All. A	Schema di Convenzione	
All. B	Relazione illustrativa	
All. D	Masterplan paesistico ambientale	
All. E	Computo metrico estimativo di massima	

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 quali :

"*[…]- il completamento del tessuto urbanizzato consolidato e recupero di una vasta area attualmente in condizioni di abbandono;*

-[..] la realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente commerciale, direzionale e produttivo, in coerenza con il tessuto urbano circostante;

-[…] la realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati.[…]".

[…] la realizzazione di parti averde verde con prevalente funzione di mitigazione ambientale in particolare verso il tracciato della nuova viabilità e del contesto residenziale in parte contiguo

vengono perseguiti e rispettati così come delineato dagli elaborati grafici e relazionali stessi.

CONDIDERATO CHE

a) La scheda d'Ambito, per quanto attiene alla "*Superficie fondiaria indicativa per delocalizzazione AdP ex SISAS"*, presuppone la cessione gratuita al comune di un'area di mq. 3.500 per consentire la realizzazione dei nuovi fabbricati ad uso terziario-commerciale quale parte delle previsioni insediative contenute nell'Accordo di Programma "Ex S.I.S.A.S." e de localizzate in parte nell'ambito stesso. La previsione di "atterraggio" della capacità edificatoria è venuta meno per effetto della mancata approvazione dell'AdP, che doveva avvenire con decreto di approvazione regionale così come la variante urbanistica insita nell'Accordo di Programma stesso;

b) non essendo più attuale l'interesse del comune ad avere la cessione di quest'area, per il venir meno la relativa capacità edificatoria sulla stessa prevista, l'amministrazione ha convenuto che l'area sia lasciata nelle disponibilità degli operatori attraverso una opportuna valorizzazione economica da corrispondere al comune. Pertanto stante l'indicazione dell'amministrazione comunale di cui alla nota in data 06/12/2016 prot. n.50485, e conseguentemente al percorso di co-pianificazione e condivisione delle scelte operate nel piano attuativo proposto, gli Operatori nel contesto dell'intervento, provvedono alla monetizzazione,alternativa alla cessione dell'area in questione per un importo complessivo di **€. 283.500,00** derivante da mq. 3.500,00 per il valore unitario di € 81/mq. Tale valore è stato quantificato nelle relazione di stima all'uopo predisposta dall'ufficio tecnico a firma del dirigente di settore Arch. Paolo Margutti che con il presente atto si và ad approvare;

c) la scheda d'ambito attribuisce all'AdT10 una Slp realizzabile complessivamente pari a mq. 8.480 di cui 4.880 con *funzione produttiva* e mq. 3.600 con funzione *terziaria, direzionale, commerciale e ricettiva,* oltre alle altre funzioni complementari e compatibili con quelle principali. Il progetto di Piano Attuativo prevede una capacità edificatoria sviluppata su due Lotti, con una Slp complessiva di **mq. 4.880** di cui mq. 2.175 con funzione *commerciale* (Lotto 1) e mq. 2.705 con funzione produttiva (Lotto 2): sostanzialmente la S.l.p. prevista è quella assegnata all'operatore privato dal PGT articolata nelle due funzioni individuate nella scheda e sopra riportate. La capacità edificatoria proposta risulta quindi inferiore a quella massima ammissibile dalla Scheda d'Ambito, questo in ossequio all'art. 12, comma 3, della LR 12/05 3 "[..] *nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso";*

d) La scheda del DP attribuisce al comparto una superficie territoriale di mq. 18.724 che, come verificata nella proposta di piano attuativo, risulta superiore sia a quella catastale complessivamente considerata, pari a mq. 16.740, sia a quella ricavata a seguito del rilievo strumentale (riportato nella TAV. 03 allegata) che risulta essere pari a mq. 17.069,62 con una differenza tra le due superfici territoriali (quella della scheda e quella

reale rilevata) pari a mq. 1.654,38. Tale discrasia, contemplate comunque dalle norme che regolano l'attuazione del comparto (art. 21 delle NTA del PdR) è dovuta principalmente all'esproprio intervenuto ad opera della Città Metropolitana di Milano nell'ambito del progetto di realizzazione del nuovo tracciato Sp 121 Pobbiano-Cavenago che ha interessato l'ambito in parola nella parte nord-ovest (rotatoria con via Piemonte e via I° Maggio). Pertanto si è ritienuto che la superficie territoriale del comparto da considerare sia ragionevolmente quella rilevata dopo l'esproprio pari quindi a Mq. 17.069,62. Conseguentemente sono state rimodulati e verificati anche gli altri parametri e le altre superfici previste dalla scheda stessa: verifiche che sono state espletate negli elaborati costituenti il presente piano attuativo, segnatamente nella TAV. 06 – Planivolumetrico;

SPECIFICATO INOLTRE CHE:

- In relazione al disposto dell'art. 46, primo comma, lett. a, L.R. 12/2005 e dalla *Scheda di sintesi delle previsioni, individuazione e disposizioni attuative dell'Ambito AdT 10*, con riguardo al dimensionamento degli interventi edificatori privati previsti dal Paino attuativo, gli Operatori si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di Pioltello e vincolare le seguenti aree per servizi infrastrutture pubbliche e di uso pubblico (ex standard) :
  - cessione di mq. 760,00 aree esterne al Piano Attuativo individuabili al foglio 9/A con i mappali 600 e 601, oltre al mappale 599,00 di mq. 390,00 per un totale di mq. 1.150. Tali aree individuabili e verificabili alla Tav. 07/Bis, saranno oggetto di futura riqualificazione ambientale e potenziamento arboreo da parte del comune ;
  - cessione di mq. 1.310,99 di aree destinate a parcheggi pubblici Tav. 07 "Verifica aree in cessione e Vincolate": sulle stesse verranno realizzati a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti, i parcheggi pubblici afferenti ai Lotti 1 e 2 ;
  - reperimento delle aree a "Aree servizi a verde di mitigazione", sistemate a verde e piantumate, non a scomputo, realizzate internamente ai Lotti 1 e 2 di proprietà, il tutto per una superficie complessiva di mq. 3.680,00 verificabile alla Tav. 7 e 8: dette aree resteranno nella disponibilità degli Operatori con vincolo di destinazione d'uso per se ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo ivi compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto arboreo realizzato.

- Gli edifici privati verranno eseguiti in due fasi:
  Lotto 1 – edifici n°1 e n° 2 - Tav. 06 –*Planivolumetrico*
  Lotto 2 – edifici n°3 e n° 4 - Tav. 06 –*Planivolumetrico*
  con riferimento a quanto previsto dall'allegato A e B al Piano attuativo;

- 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 € 560.999,46 (su mq. 4.880 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 .
  Poiché l'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a scomputo risulta essere pari attualmente a € 112.456,15 (ribassato del 20%) gli Operatori devono corrispondere un

conguaglio all'atto del rilascio dei relativi titoli provvisoriamente determinato in **€448.543,31** (Oneri–Opere).

- A questo si deve aggiungere il costo di costruzione (per la sola parte commerciale) he verrà calcolato e versato progressivamente al rilascio dei rispettivi dei titoli edilizi.

CONSIDERATO INOLTRE CHE :

- L'istruttoria sopracitata sotto il profilo urbanistico relativa alla proposta di PII si è conclusa positivamente, in esito alla verifica dell'ammissibilità del Piano attuativo alla luce delle
- il piano attuativo garantisce, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione globale di aree idonea, 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;

PRECISATO CHE**:**

- le opere di urbanizzazione a scomputo parziale degli oneri dovuti saranno affidate nel rispetto della normativa vigente in materia di appalti pubblici;
- 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 dalla Giunta Comunale, approvate dal Dirigente del Settore previa verifica di congruità a cura dei competenti uffici comunali*;*

CONSIDERATO che il Comune di Pioltello ritiene condivisibile la proposta di piano attuativo, come sopra enunciata nei suoi contenuti fondamentali e meglio esplicitati negli elaborati tecnici, relazionali e nello schema di convezione accessivo al paino stesso*;*

Per effetto dell'art. 14 della LR 12/05, oggi la competenza per l'approvazione dei piani attuativi, conformi al PGT è della Giunta Comunale;

RINVIATO*,* per quant'altro non dettagliatamente qui specificato, alla documentazione tecnico-economica e allo schema di convenzione con relativi allegati e considerato che tutto ciò che attiene agli adempimenti specifici previsti nella convenzione per l'attuazione del Piano Attutivo saranno assolti nel prosieguo della procedura sia di approvazione del piano stesso che nella successiva fase esecutiva;

ATTESO CHE:

il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art.5 della Legge n.241/1990, è l'arch. Paolo Margutti;

è stato verificato il rispetto degli obblighi di astensione per conflitto di interesse;

VISTE**:**

la LR 12 del 11/03/05 e smi ;
la DGRL n. 44161 del 09/07/1999;
la LR 31/2014 e smi
la LN 1150/1942

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 smi, qui allegati:

Il parere favorevole del Dirigente del Settore Gestione Pianificazione Territorio ed Ambientale in data 27/07/2017 , 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 in data 31/07/2017 .

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

D E L I B E R A

1. **di dare atto che le premesse sopra riportate** sono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. **di approvare la Relazione di Stima** all'uopo predisposta dall'ufficio tecnico a firma del dirigente di settore Arch. Paolo Margutti per le motivazione di cui al punto b) delle premesse che forma parte integrale e sostanziale del presente atto;
3. **di adottare - ai sensi della LR 12/05** e con la procedura dell'art.14 - commi 2, 3, 4 della stessa -il Piano Attuativo di iniziativa privata relativo alle aree incluse nell'ambito AdT.10, ubicato a sud-est del territorio comunale tra le vie Sp. 121 *"Pobbiano-Cavenago"* (recentemente riformata dal progetto della Citta Metropolitana di Mialno) e la Via Piemonte a Seggiano., ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale n. 12/2005 per le motivazioni esposte in premessa e maggiormente esplicitate negli elaborati che lo compongono, allegati al presente atto e di seguito elencati:

TAVOLA	TITOLO	SCALA
Tav. 01	Inquadramento urbanistico	1:5.000/2.000
Tav. 02	Estratto catastale	1:2.000
Tav. 03	Rilievo e verifica dimensionale dell'area	1:1.000
Tav. 04	Documentazione fotografica	
Tav. 05	Estratti PGT	varie
Tav. 06	Planivolumetrico	1:500
Tav. 07	Verifica aree in cessione	1:500
Tav. 07 bis	*Verifica cessioni su estratto catastale*	1:500
Tav. 08	Verifica superfici drenanti	1:500
Tav. 09	Verifica superfici a parcheggio	1:500
Tav. 10	Profili	1:500
Tav. 11	Vista aerea	
Tav. 12	Parcheggio Pubblico in cessione	1:500
Tav. 13	*Stralcio reti pubbliche esistenti*	1:1.000
All. A	Schema di Convenzione	
All. B	Relazione illustrativa	
All. D	Masterplan paesistico ambientale	
All. E	Computo metrico estimativo di massima	

4) **di provvedere a porre in essere tutte le successive incombenze procedurali,** così come previsto all'art.14- commi 2, 3, 4 della LR. 12/2005, al fine della

approvazione del **Piano Attuativo** in questione;

5) **di dare atto che l'esatto importo e consistenza delle opere di urbanizzazione** a carico degli oparatori sarà quello desumibile dal progetto esecutivo che verrà approvato successivamente dal Comune nonché dalle risultanze dalle procedura, ove previste, ai sensi del DLGS 50/2016 e smi, e che sarà puntualmente contabilizzato con il verbale di collaudo delle stesse ;

6) **di conferire mandato al Dirigente del Settore Gestione Pianificazione Territoriale e Ambientale** per tutti gli adempimenti connessi all'attuazione del presente provvedimento riguardanti:

7) - la verifica e il conseguente aggiornamento del Piano dei Servizi del PGT, nella prossima revisione ;

8) - tutte le successive incombenze procedurali, così come previsto all'art.14- commi 2, 3, 4 della LR. 12/2005;

9) **di dare atto** che il presente provvedimento non comporta assunzione di spesa, poiché tutte quelle inerenti il Piano Attutivo sono poste a carico degli Operatori, come previsto nella Convenzione, e le stesse saranno quantificate all'atto dell'approvazione definitiva.

10) **di avere verificato** che il Dirigente e Istruttore della pratica, sono in assenza di situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale, ai sensi dell'art. 6-bis,della legge n. 241/90.

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 suestesa 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 ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs n.267 del 18.8.2000

E' DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA:
Ai sensi dell'art. 134 – 4° comma del D.lgs n. 267/2000

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Diego Carlino

Addì_____