



COMUNE DI PIEVE EMANUELE

Città Metropolitana di Milano

Via Viquarterio, n. 1 – 20072 Pieve Emanuele - Cod. Fisc. 80104290152 – P. IVA 04239310156 - Tel.:02 907881-
sito: www.comune.pieveemanuele.mi.it PEC: protocollo@pec.comune.pieveemanuele.mi.it

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 114 del 08/10/2025

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT DENOMINATO “ATU DI RIGENERAZIONE 4 – PIEVE, EX HOTEL RIPAMONTI 2 E ANNESSA AREA PER IMPIANTI SPORTIVI”.

L'anno duemilaventicinque addì otto del mese di Ottobre a partire dalle ore 15:30, nella sala giunta del Palazzo Municipale, in seguito ad apposita convocazione avvenuta secondo le forme e le modalità previste dallo statuto e dalla normativa vigente, si è riunita la Giunta Comunale.

In seguito ad appello nominale risultano essere presenti:

N°	Qualifica	Nome	Presente	Assente
<u>1</u>	SINDACO	COSTANZO PIERLUIGI	X	
<u>2</u>	VICE SINDACA	PAOLETTI ERMINIA MARIA	X	
<u>3</u>	ASSESSORE	ROGLIANI EUGENIO	X	
<u>4</u>	ASSESSORE	RAPPOCCIOLO GIOVANNI	X	
<u>5</u>	ASSESSORA	MAZZUOCOLO MARGHERITA ALMERINDA	X	
<u>6</u>	ASSESSORA	POLITO VALENTINA GIUSY	X	

PRESENTI: 6 ASSENTI: 0

Partecipa alla seduta, ai sensi di quanto disposto dall'art. 97 del d.lgs. n. 267/2000 e s. m. e i. e dunque con funzioni consultive, referenti e di assistenza agli organi il Segretario Comunale Salvatore Pagano.

Il Sig. Pierluigi Costanzo, nella sua qualità di Sindaco presiede il collegio; indi, dopo aver constatato la sussistenza del quorum strutturale, dichiara aperta la seduta e pone in discussione il punto, inserito all'odierno ordine del giorno.

In seguito ad ampio ed esaustivo dibattito,

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 30/03/2022 gli atti costituenti la variante generale di Piano di Governo del Territorio sono stati definitivamente approvati, decidendo nel contempo sulle osservazioni pervenute e disponendo, conseguentemente, le modificazioni da apportare agli elaborati di PGT adottati, in aderenza ai pareri espressi dagli Enti sovraordinati competenti, agli errori materiali riscontrati e agli adeguamenti dovuti al RIM e allo Studio comunale di gestione del rischio idraulico;
- all'area Urbanistica è stata demandata l'attività di formale e concreto recepimento, negli atti di PGT, così come da decisioni assunte dal Consiglio Comunale, di tutte le modifiche conseguenti all'accoglimento integrale o parziale delle osservazioni pervenute e al recepimento dei pareri espressi, provvedendo altresì alle eventuali ulteriori rettifiche necessarie per l'armonizzazione complessiva degli elaborati, senza variare le scelte di piano;
- l'attività di aggiornamento, modificazione e integrazione degli elaborati di PGT come sopra precisata, ha portato ad una versione finale differente da quella adottata, anche per l'aggiornata veste grafica degli elaborati, che sono stati pertanto individuati e validati con determinazione dirigenziale n. 1369 del 20/09/2022;
- sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 47 del 23/11/2022 è stato pubblicato l'avviso di approvazione definitiva degli atti costituenti il PGT;

RICHIAMATO l'art. 4, comma 1, della Legge Regionale 26/11/2019, n. 18 ["Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n.12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali"] ha introdotto l'art. 40-bis nella LR 12/2005 (disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità) e, in particolare, il comma 1 del medesimo art. 40-bis, successivamente modificato dall'art. 1, comma 1, della legge regionale n. 11/2021, il quale prevede che "I comuni, con deliberazione consiliare, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, individuano entro il 31 dicembre 2021, gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, che, alla data di entrata in vigore della legge regionale recante 'Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'articolo 40 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)', da almeno un anno risultano dismessi e causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale";

VISTE:

- la delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 17/12/2020 ad oggetto: "Individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40-bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12";
- la delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 26/09/2024 ad oggetto: "Patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40-bis della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. modifica termini";

DATO ATTO che le società Eximia srl con sede in Varese, nella persona del legale rappresentante sig. Righino Alberto, Crisalide srl con sede in Milano, nella persona del legale rappresentante sig. Politi Alfredo, VIR srl con sede in Varese, nella persona del legale rappresentante sig. Mongardi Paolo Serafino, hanno presentato istanza per l'approvazione di un piano attuativo conforme al PGT per l'area indicata come "ATU di Rigenerazione 4 - Pieve, ex Hotel Ripamonti 2 e annessa area per impianti sportivi", agli atti con prot. n. 16246 del 03/07/2025;

DATO ATTO, inoltre, che il Documento di Piano del PGT vigente, relativamente all'Ambito di Trasformazione Urbana denominato ATUR 4 prevede il seguente dimensionamento:

- Superficie ATU = 28.900 mq
- Aree per urbanizzazioni primarie o secondarie da reperire obbligatoriamente all'interno del lotto (minimo) = nessun dato
- SL massima realizzabile = 13.200 mq ca;

- Destinazioni d'uso ammesse = usi prevalentemente residenziali, è ammessa la realizzazione di massimo due MSV di tipo 2 (sdv <2500 mq x2)

La SL edificabile è quella computabile ai sensi dell'art. 9, comma 2 delle NTA. Le consistenze volumetriche e le superfici edificabili saranno più precisamente misurate in sede di rilascio dei titoli edilizi in base agli atti autorizzativi degli immobili. Le quantità riportate in tabella sono pertanto indicative. Alla capacità edificatoria di cui sopra si sommano gli incentivi di cui all'art. 40-bis della legge regionale n. 12/2005, se ne ricorrono le condizioni;

PRECISATO che:

- a mezzo nota prot. n. 17411 del 15/07/2025 si è data comunicazione di avvio del procedimento;
- con successiva nota prot. n. 17954 del 22/07/2025 sono state chieste modifiche e integrazioni agli elaborati;
- in data 19/09/2025, con prot. n. 22015, in data 25/09/2025, con prot. n. 22456, in data 01/10/2025, con prot. n. 22751, in data 07/10/2025, con prot. n. 23353, e in data 08/10/2025, con prot. n. 23462, sono pervenuti gli elaborati integrativi e/o sostitutivi;
- con nota prot. n. 23487 del 08/10/2025 si è data comunicazione di conclusione della fase istruttoria;

VISTA la documentazione di cui si compone l'istanza, quale parte integrante e sostanziale, di seguito elencata:

- Modulistica Istanza per l'approvazione del piano attuativo, prot. n. 16246 del 03/07/2025 **(All. 1)**;
- Modulistica Soggetti coinvolti nel procedimento, prot. n. 16246 del 03/07/2025 **(All. 2)**;
- Dichiarazione soggetti coinvolti, prot. n. 23462 del 08/10/2025 **(All. 3)**;
- Modulistica Ulteriori immobili oggetto del procedimento, prot. n. 16246 del 03/07/2024 **(All. 4)**;
- Titoli di proprietà, prot. 22015 del 19/09/2025, prot. n. 22456 del 25/09/2025, prot. n. 23353 del 07/10/2025, e prot. n. 23462 del 08/10/2025 **(All. 5)**;
- Elenco delle proprietà, prot. 23462 del 08/10/2025 **(All. 6)**;
- Schema di convenzione, condiviso tra le parti **(All. 7)**;
- Dichiarazione di conformità urbanistica, prot. 22015 del 19/09/2025 **(All. 8)**;
- Programma temporale degli interventi "A" e "B", prot. 22015 del 19/09/2025 **(All. 9)**;
- Diritti di segreteria, prot. 16246 del 03/07/2025 **(All. 10)**;

Comparto A:

- Relazione tecnica prot. n. 22751 del 01/10/2025 **(All. 11)**;
- Documentazione fotografica prot. n. 22751 del 01/10/2025 **(All. 12)**;
- Visure catastali comparto A, prot. 22015 del 19/09/2025 **(All. 13)**;
- Tav. A01 - calcolo analitico della superficie lorda esistente (SL), prot. 22015 del 19/09/2025 **(All. 14)**;
- Tav. A02 - calcolo analitico della superficie lorda esistente (SL) oggetto di trasferimento al comparto "B" prot. 22015 del 19/09/2025 **(All. 15)**;
- Tav. A03 a - stato di fatto piante e prospetti (rapp.1:200), prot. 22015 del 19/09/2025 **(All. 16)**;
- Tav. A03 b - stato di confronto piante e prospetti (rapp.1:200) prot. 22015 del 19/09/2025 **(All. 17)**;
- Tav. A03 c - stato di progetto piante e prospetti (rapp.1:200), prot. 22015 del 19/09/2025 **(All. 18)**;

Comparto B:

- Relazione tecnica paesaggistica, prot. 22015 del 19/09/2025 **(All. 19)**;
- Visure catastali comparto B, prot. 22015 del 19/09/2025 **(All. 20)**;
- Tav. B00 - planimetria generale stato di fatto e inquadramento generale, scala 1:500, prot. n. 22015 del 19/09/2025 **(All. 21)**;

- Tav. B01 – planimetria generale di progetto, scala 1:1000, prot. 22015 del 19/09/2025 **(All. 22)**;
- Tav. B02 – dimostrazione analitica parametri urbanistici, scala 1:250, prot. 22015 del 19/09/2025 **(All. 23)**;
- Tav. B03 – planimetria generale stato di progetto: vincoli, scala 1:250, prot. 22015 del 19/09/2025 **(All. 24)**;
- Tav. B04 – planimetria generale progetto del verde, scala 1:250, prot. 22015 del 19/09/2025 **(All. 25)**;
- Tav. B05 – planimetria generale stato di progetto: verifica reperimento aree per servizi e parcheggi, scala 1:250, prot. 22456 del 25/09/2025 **(All. 26)**;
- Tav. B06 – dimostrazione analitica della superficie del comparto B ATUR4, scala 1:250, prot. 22015 del 19/09/2025 **(All. 27)**;
- Tav. B07 – dimostrazione analitica parametri urbanistici verifica reperimento aree per servizi e parcheggi, scala 1:250, prot. 22015 del 19/09/2025 **(All. 28)**;
- Tav. B08 – dimostrazione analitica parametri urbanistici conteggio aree in cessione per opere di urbanizzazione, scala 1:250, prot. 22015 del 19/09/2025 **(All. 29)**;
- Tav. B09 – dimostrazione analitica parametri urbanistici superfici filtranti di progetto all'interno del comparto, scala 1:250, prot. 22015 del 19/09/2025 **(All. 30)**;
- Tav. B10 – planimetria generale stato di progetto viabilità interna, scala 1:500, prot. 22015 del 19/09/2025 **(All. 31)**;
- Tav. B11 – planimetria generale stato di progetto: segnaletica verticale e orizzontale, scala 1:250, prot. 22015 del 19/09/2025 **(All. 32)**;
- Tav. B12 – planimetria generale stato di progetto: schema dei sottoservizi smaltimento acque chiare e scure, scala 1:250, prot. 22456 del 25/09/2025 **(All. 33)**;
- Tav. B13 – planimetria generale stato di progetto: schema dei sottoservizi illuminazione pubblica, allaccio telecomunicazioni, scala 1:250, prot. 22015 del 19/09/2025 **(All. 34)**;
- Tav. B14 – particolari costruttivi, scale 1:20 e 1:50, prot. 22015 del 19/09/2025 **(All. 35)**;
- Tav. B15 – farmacia comunale pianta, sezione e prospetti di progetto verifica distanze altri fabbricati scale 1:100 e 1:200, prot. 22015 del 19/09/2025 **(All. 36)**;
- Tav. B16 – fotoinserimenti e sezioni ambientali, scala 1:500, prot. 22015 del 19/09/2025 **(All. 37)**;
- Valutazione del clima acustico – prevalutazione d'impatto acustico, prot. 16246 del 03/07/2025 **(All. 38)**;
- Esame dell'impatto paesistico dei progetti, prot. n. 22015 del 19/09/2025 **(All. 39)**;
- Studio locale del traffico veicolare, prot. 22015 del 19/09/2025 **(All. 40)**;
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, prot. 22751 del 01/10/2025 **(All. 41)**;
- Elenco prezzi, prot. 22015 del 19/09/2025 **(All. 42)**;
- Relazione economica, prot. 23462 del 08/10/2025 **(All. 43)**;
- Relazione geologica – geotecnica, prot. 22015 del 19/09/2025 **(All. 44)**;
- Relazione sull'invarianza idraulica, prot. 22456 del 25/09/2025 **(All. 45)**;
- Specifica tecnica di integrazione della relazione sull'invarianza idraulica, prot. n. 22751 del 01/10/2025 **(All. 46)**;
- Esito indagini ambientali e preliminari, prot. 22456 del 25/09/2025 **(All. 47)**;
- Illuminazione pubblica, prot. 22015 del 19/09/2025 **(All. 48)**;
- Shapefile, prot. 22015 del 19/09/2025 **(All. 49)**;
- Estratto di mappa comparto B, prot. 16246 del 03/07/2025 **(All. 50)**;
- Computo del verde art. 34 NTA del PGT, prot. 22015 del 19/09/2025 **(All. 51)**;

VISTE le risultanze della relazione istruttoria dell'Area Lavori Pubblici e Urbanistica prot. int. n. 23481 del 08/10/2025;

RILEVATO che l'istanza non risulta in contrasto con le disposizioni del PGT vigente e delle delibere di Consiglio Comunale n. 84 del 17/12/2020 e n. 47 del 26/09/2024;

PRESO ATTO che, a seguito di intervenute modifiche dell'art. 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, la competenza per l'approvazione di piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni dello strumento urbanistico generale, è assegnata alla Giunta Comunale;

RILEVATO che:

- ai sensi dell'art. 14, comma 2, della legge regionale n. 12/2005 la deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; gli atti sono altresì pubblicati sul sito web istituzionale dell'amministrazione comunale; del deposito e della pubblicazione nel sito informatico è data comunicazione mediante avviso pubblicato all'albo pretorio;
- ai sensi del successivo comma 3, durante il periodo di pubblicazione chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni;
- entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, la Giunta Comunale approva il piano attuativo, decidendo nel contempo sulle osservazioni pervenute, ai sensi del comma 4;

ACQUISITO il parere favorevole espresso dal funzionario incaricato di E.Q. dell'Area Lavori Pubblici e Urbanistica in ordine alla mera regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione, rilasciato ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

ACQUISITO, inoltre, il parere favorevole espresso dal responsabile dell'area finanziaria, in ordine alla sola regolarità contabile della presente proposta di deliberazione, rilasciato ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

VISTI:

- il D.Lgs. n. 267/2000 di approvazione del TUEL;
- la L.R. n. 12/2005, Legge per il governo del territorio;
- lo Statuto Comunale;
- il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente;
- il vigente Regolamento di contabilità;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 166 del 27/11/2023: Approvazione dello schema di Bilancio di Previsione Finanziario 2024 - 2026 (Art. 11 D.Lgs. 118/2011);
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 10 del 29/01/2025 avente ad oggetto: "Aggiornamento del Piano di prevenzione della corruzione e della illegalità e Programma triennale della Trasparenza" e della Legalità del Piano di Prevenzione della Corruzione e della Illegalità e Programma triennale della trasparenza 2025-2027;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 26/09/2024: Approvazione DUP 2025-2027;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 91 del 15/07/2024: Approvazione DUP 2025-2027;
- il nuovo Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi approvato con deliberazione di G.C. n. 7 del 01/02/2024;
- il Nuovo Organigramma e Funzionigramma approvati con deliberazione di G.C. n. 94 dell'11/07/2023;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 41 del 09/04/2025: Approvazione del piano Integrato di attività e organizzazione 2025-2027;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 1 del 09/01/2025: Approvazione PEG 2025/2027;
- il Decreto del Sindaco n. 30 del 19/12/2024 con il quale è stato dato l'incarico di responsabile di elevata qualificazione per l'Area Lavori Pubblici e Urbanistica all'ing. Paolo Carnevale Carlino a decorrere dal 01/01/2025 e fino al 31/12/2025, ai sensi dell'art. 50, comma 10, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

ATTESA la propria competenza ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

Con votazione unanime e favorevole espressa nei modi di legge

DELIBERA

- 1) DI DARE ATTO che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) DI ADOTTARE la proposta di piano attuativo relativa all'Ambito di Trasformazione Urbana denominato "ATU di Rigenerazione 4 – Pieve, ex Hotel Ripamonti 2 e annessa area per impianti sportivi", presentata dalle società Eximia srl, Crisalide srl e VIR srl in data 03/07/2025 prot. n. 16246 e successive integrazioni prot. n. 22015 del 19/09/2025, prot. n. 22456 del 25/09/2025, prot. n. 22751 del 01/10/2025, prot. n. 23353 del 07/10/2025, prot. n. 23462 del 08/10/2025, come da elenco riportato in premessa;
- 3) DI DARE ATTO che il piano attuativo risulta conforme alle disposizioni del PGT vigente;
- 4) DI DARE MANDATO all'Area Lavori Pubblici e Urbanistica affinché, successivamente all'avvenuta esecutività della presente deliberazione e secondo il disposto di cui all'art. 14, commi 2, 3, 4, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, disponga il deposito della deliberazione medesima, con i relativi allegati, nella Segreteria Comunale per quindici giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'albo pretorio del relativo avviso, per consentire a chiunque ne abbia interesse di prenderne visione e di presentare eventuali osservazioni od opposizioni entro i successivi quindici giorni;
- 5) DI DARE MANDATO, infine, all'Area Lavori Pubblici e Urbanistica affinché, scaduto il termine suddetto, raccolga le eventuali osservazioni ed opposizioni e proponga le valutazioni opportune ai fini delle necessarie decisioni della Giunta Comunale, ovvero, qualora non ne vengano presentate, si attivi per l'approvazione definitiva entro sessanta giorni, pena l'inefficacia degli atti assunti, da parte della Giunta Comunale.

Con successiva e separata votazione, la Giunta, all'unanimità, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n.° 267 e ss. mm. ed ii.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Pierluigi Costanzo

Il Segretario Comunale
Salvatore Pagano

(atto sottoscritto digitalmente)

COMUNE DI PIEVE EMANUELE

Città Metropolitana di Milano



PROPOSTA DI GIUNTA N. 148 DEL 08/10/2025

ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT
OGGETTO: DENOMINATO “ATU DI RIGENERAZIONE 4 – PIEVE, EX HOTEL
RIPAMONTI 2 E ANNESSA AREA PER IMPIANTI SPORTIVI”.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA AI SENSI DELL'ART. 49, COMMA 1, DEL D.LGS. N 267/2000

Il sottoscritto Titolare di P.O. dopo aver preso visione della proposta deliberativa in oggetto, esprime parere favorevole sotto il profilo della sua regolarità tecnica.

Note:

Pieve Emanuele, 08/10/2025

Il Responsabile
Paolo Carnevale Carlino / ArubaPEC
S.p.A.
(parere sottoscritto digitalmente)

COMUNE DI PIEVE EMANUELE

Città Metropolitana di Milano



PROPOSTA DI GIUNTA N. 148 DEL 08/10/2025

ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT
OGGETTO: DENOMINATO “ATU DI RIGENERAZIONE 4 – PIEVE, EX HOTEL
RIPAMONTI 2 E ANNESSA AREA PER IMPIANTI SPORTIVI”.

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE AI SENSI DELL’ART. 49, COMMA 1, DEL D.LGS. N. 267/2000

Il Sottoscritto Titolare di P.O. dell’Area Economico - Finanziaria, dopo aver preso visione della proposta deliberativa indicata in oggetto esprime parere favorevole sotto il profilo della sua regolarità contabile.

Motivazione:

Pieve Emanuele, 08/10/2025

Il Funzionario di E.Q.
Violetto Lucia Valentina / InfoCamere
S.C.p.A.
(parere sottoscritto digitalmente)



COMUNE DI PIEVE EMANUELE
Città Metropolitana di Milano

Allegato alla Deliberazione della Giunta Comunale N° 114 del 08/10/2025

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Responsabile della Pubblicazione

CERTIFICA

che la Deliberazione viene pubblicata in data odierna all'Albo on Line sul sito web istituzionale del Comune ove rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi e vi rimarrà fino al 25/10/2025, come prescritto dall'art. 124, comma 1, D.Lgs N. 267/2000.

Pieve Emanuele, 10/10/2025

Il Responsabile della Pubblicazione
Chiara Di Ronza / ArubaPEC S.p.A.