

SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO E GESTIONE PATRIMONIO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Oggetto: GOVERNO DEL TERRITORIO. MODIFICA AL PIANO DEI SERVIZI DEL PGT VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 9 C.15 DELLA L.R. 12/2005. AMBITO DI RICOMPOSIZIONE AR03 - VIA CORREGGIO.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di San Donato Milanese è dotato di Piano di Governo del Territorio adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 in data 28/10/2021 ed approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 05/04/2022, divenuto efficace dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL serie Avvisi e concorsi n. 39 del 28/09/2022 e successive Varianti;

Premesso altresì che:

- la Società GIEMME COSTRUZIONI S.R.L., C.F. 08676410155, con sede legale in Cernusco sul Naviglio CAP 20063 (MI), Via Padre David Maria Turoldo n. 27, proprietaria delle aree ricadenti all'interno nell' Ambito di Ricomposizione "AR03 - Via Correggio" del PGT vigente, di cui all'art. 42 delle NTA del Piano delle Regole, ha presentato una Proposta di Piano Attuativo, con prot. 8630 del 20/02/2025 e successivi prot. nn. 9104, 9106, 9107, 9970 del 24/02/2025 e successivi;
- che tale proposta prevede, in conformità alle previsioni del Piano delle Regole per l'Ambito di ricomposizione stabilite nel P.G.T., la demolizione dell'edificio commerciale esistente dismesso da tempo (Comunicazione di cessazione dell'esercizio di media struttura di vendita in data 25/07/2022 - Pratica SUAP n° 00542090238-20072022-0851) e la realizzazione di un nuovo edificio prevalentemente ad uso residenziale ed in parte ad uso commerciale, con SL complessiva di progetto di 5.026,23 mq;

Considerato che:

- gli elaborati della proposta di Piano Attuativo prevedono una dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale per una superficie complessiva di 2.676,88 mq, superiore alla superficie minima di mq. 1.860 previsti dalla Tabella degli Ambiti di Ricomposizione cui all' Art. 42 comma 13 del Piano delle Regole "Ambito AR 03 – Via Correggio";
- le dotazioni residue di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, generate dalle funzioni previste dal Piano Attuativo ai sensi dell'art. 18 comma 6 delle NTA del Piano dei Servizi, potranno essere monetizzate così come previsto dall'art. 18 commi artt. 5-6-7-8 delle NTA del Piano dei Servizi;
- la proposta di Piano Attuativo prevede una diversa configurazione delle aree di cessione all'interno dell'Ambito "AR 03- Via Correggio" rispetto a quanto rappresentato nel PGT nella Tavola 1a del Piano dei Servizi: "*Servizi Pubblici e di Interesse Pubblico: Previsioni*";
- tali nuove conformazioni delle aree di cessione, rispetto alla Tavola 1a del Piano dei Servizi, sono migliorative nell'ottica di una maggiore fruibilità pubblica e per una razionalizzazione della dotazione di servizi;

Preso atto che

- questi aspetti migliorativi sono derivanti da un approfondimento urbanistico ad una scala di maggior dettaglio e che tali modifiche prevedono:
 - il ridisegno progettuale dell'area in cessione, teso a coinvolgere non solo il fronte su via Battisti, ma anche il lato sud del lotto, al fine di migliorare il collegamento pedonale tra la via Battisti e la via Salvemini, ciò per una maggiore sicurezza di attraversamento dell'isolato tramite un percorso che unisce le due strade, collegamento reso possibile in considerazione della costituzione di servitù di passaggio che consente di accedere dall'ambito alla via Salvemini (atto di compravendita immobiliare in blocco e costituzione di servitù rep./racc. 13518/4198 del 14/11/2000 di cui al pg 6745 del 18/02/2026);
 - una migliore disposizione di spazi di fruizione pubblica con realizzazione anche di superfici a verde rispetto alla previsioni del Piano dei Servizi;
 - una riduzione dimensionale dell'attuale area a parcheggio esistente a servizio dell'immobile a destinazione commerciale e con una diversa conformazione delle aree in cessione rispetto a quanto rappresentato nella tav. 1a del Piano dei Servizi del PGT vigente, considerato connesso e conseguente alla dismissione del supermercato;
 - una superficie complessiva di 2.676,88 mq di aree in cessione proposte nel Piano Attuativo, di cui mq 412,24 previsto a parcheggio pubblico, e che tale superficie complessiva risulta superiore alla superficie minima di mq. 1.860 previsti dalla Tabella degli Ambiti di Ricomposizione cui all' Art. 42 comma 13 del Piano delle Regole "Ambito AR 03 – Via Correggio";
 - una diversa configurazione della superficie a disposizione dell'edificazione privata così come rappresentato nella tav. denominata "3525-22.RES.PA.AR.034.URB.A - Calcolo quantità urbanistiche" pg n. 8630 del 20/02/2025;

Considerato altresì che

- la proposta di Piano Attuativo prevede che una parte del nuovo edificio in progetto venga allocato in una parte del sedime del parcheggio esistente asservito all'uso pubblico e rappresentato nelle tavole del Piano dei Servizi;
- il parcheggio esistente fu realizzato nell'ambito dell'ex Piano Attuativo Bocciodromo – PL1/2004 (convenzione a rogito Notaio Ricci Ezio in data 23/12/2004, repertorio n. 50595/9251, registrato e trascritto a Milano 2 ai nn. 191753/101366), dimensionato come standard relativo all'edificio commerciale (supermercato);
- l'art. 5 della suddetta convenzione specificava che: *"le aree da destinare a standard urbanistici di cui alla Legge Regionale 15/04/1975 n. 51, fissati nella misura minima del 100% della slp per gli insediamenti commerciali (quindi pari nel caso specifico a mq 857,5), sono quantificate in complessivi mq 1.307,45..."*;
- nella suddetta convenzione all'art. 7 veniva specificato inoltre che: *"...Il lottizzante si obbliga per sé e i propri aventi causa a costituire servitù perpetue di uso pubblico a favore del comune di san donato milanese sulle aree destinate a verde pubblico e a parcheggio pubblico..."*;
- tale sedime a parcheggio è stato riportato nella tav. 1a del Piano dei Servizi: *"Servizi Pubblici e di Interesse Pubblico: Previsioni"* ma non nelle tavole del Piano delle Regole, dove risulta assente nell'azzonamento relativo all'Ambito di Ricomposizione "AR 03 – via Correggio";

Considerato inoltre che:

- ai fini istruttori del Piano Attuativo proposto, il Servizio Governo del Territorio e Gestione Patrimonio dell'Area Servizi Tecnici e del Territorio, con nota prot. 24755 del 10/06/2025, ha convocato apposita Conferenza di Servizi (art. 14, comma 1, L. 241/90) per l'esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti;
- in tale sede è stata esaminata la tematica del parcheggio esistente e asservito all'uso pubblico connesso all'immobile con destinazione commerciale ormai dismesso;
- nel verbale della conferenza dei servizi del 04/08/2025 (prot. n. 32379 del 06/08/2025), supportato da puntuale parere legale, si rilevava quanto segue:
"Per quanto riguarda la questione della compatibilità con il Piano dei Servizi del PGT vigente, dal momento che l'area gravata dal vincolo di uso pubblico non risulta individuata nella carto-

grafia del Piano delle Regole e che l'art.42 delle NTA del PdR consente di localizzare le aree a standard anche in modo non conforme alla cartografia del Piano dei Servizi, appare plausibile ritenere che tale modifica possa avvenire a mezzo della procedura prevista per l'aggiornamento del Piano dei Servizi. Tale procedura, ai sensi della lettera b) del citato art.5 delle NTA del PdS, ben può essere applicata anche per b. la modifica delle 'categorie' di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, di attrezzature pubbliche, come definite al successivo art. 9 delle presenti Norme. Si ritiene quindi possibile procedere anche attraverso un preliminare aggiornamento del Piano dei Servizi, da approvarsi con un'unica deliberazione da parte del Consiglio Comunale, che risulti adeguatamente motivata [...]";

- viene inoltre considerato il principio di indirizzo secondo il quale, per la parte di sedime in asservimento al Comune, risulta necessaria una sua valorizzazione economica, da considerare anche eventualmente quale controvalore in opere pubbliche aggiuntive da realizzarsi in favore della collettività, determinato in forma parametrica alla monetizzazione delle aree a servizi ed opportunamente rimodulato in considerazione del regime e stato di proprietà delle aree stesse;
- con Determinazione n. 323 del 14/10/2025 è stato approvato il verbale della Conferenza Decisoria del 09/10/2025 della Proposta di Piano Attuativo;

Considerato infine che

- nella tav. "3525-22.RES.PA.AR.039.SOV.B" PG. n. 6745 del 18/02/2026 viene individuata e calcolata la superficie a parcheggio pari a mq 670,00 (Allegato 3), ove sarà allocato una parte del sedime dell'edificio proposto nel Piano Attuativo riducendo l'area originariamente in asservimento a parcheggio con uso pubblico dello stesso, per la quale si dovrà prevedere adeguata valorizzazione con le metodologie indicate nell' "allegato A" di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n° 5 del 27/02/2013, con opportuna rimodulazione conseguente come sopra indicato;
- il procedimento relativo alla riduzione dell'area originariamente asservita ad uso pubblico per parcheggi connessi all'edificio commerciale dismesso, sua valorizzazione economica e conseguente rimodulazione, viene demandato a puntuale definizione e dettaglio in fase di Pianificazione Attuativa;

Evidenziato che

- le planimetrie cartografiche del Piano delle Regole del PGT vigente non risultano sovrapponibili e coerenti con le tavole del Piano dei Servizi, con particolare riferimento alla collocazione dei servizi nell'Ambito AR03;
- tali incoerenze consistono nel fatto che nelle tavole del Piano delle Regole, contrariamente alle tavole del Piano dei Servizi, il sedime del parcheggio asservito all'uso pubblico connesso all'edificio commerciale dismesso non viene rappresentato;
- l'art. 5 comma 2 delle NTA del Piano delle Regole prevede che non costituiscono variante di PGT le modifiche che prevedono la cessione di aree diverse da quelle indicate, qualora l'Amministrazione ritenga necessario modificare le proprie priorità di intervento e purché non muti il valore economico delle aree da cedere;

Evidenziato nel merito che

- l'art. 5 comma 1 del Piano dei Servizi prevede che: *"Con deliberazione del Consiglio Comunale, costituiscono aggiornamento al Piano dei Servizi e non variante allo stesso ai sensi della LR 12/2005, art. 9, c. 15: la realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, di attrezzature pubbliche indicati negli elaborati cartografici n. 01a/b PS "I servizi pubblici e di interesse pubblico o di interesse pubblico: Previsioni", scala 1: 5.000..."*;
- l'art.42 comma 4 delle NTA del Piano delle Regole prevede che *"...Il Piano Attuativo risulta comunque obbligatorio quando le proposte sugli Ambiti prevedono: localizzazione delle aree di cessione, all'interno dell'ambito, diverse per geometria da quelle individuate nella cartografia del Piano dei Servizi..."*;
- le cessioni proposte nel Piano Attuativo e come argomentato in precedenza, nel loro disegno all'interno dell'isolato, vengono ritenute migliorative per la qualità urbana, sviluppando la mobi-

lità dolce e la rilevante dotazione di verde qualitativo, compensando la minor dotazione di aree a parcheggi originariamente connesse all'edificio commerciale dismesso che, pertanto, risultano più che sufficienti nella zona;

- L'art.18 co. 6 delle NTA del Piano dei Servizi prevede che negli ambiti di ricomposizione (AR) disciplinati dall'art.42 delle NTA del Piano delle Regole, è richiesta la dotazione di attrezzature per servizi di interesse generale pari al 100% della Superficie Lorda (SL);
- per ciascun Ambito di Ricomposizione (AR) è fissata, nella tabella di cui all'art. 42 delle NTA del PDR, la superficie della dotazione minima in cessione come localizzata in cartografia che, nel caso in oggetto, evidenzia la seguente situazione migliorativa:
 - *la superficie complessiva di 2.676,88 mq di aree in cessione proposte nel Piano Attuativo, di cui mq 412,24 previsto a parcheggio pubblico, risulta superiore alla superficie minima di mq. 1.860 previsti dalla Tabella di cui all' Art. 42 c.13 per "Ambito AR 03 – Via Correggio";*

Vista la relazione tecnica redatta dal Servizio Governo del Territorio allegata al presente provvedimento, nella quale vengono descritte in dettaglio le considerazioni, valutazioni e proposte di cui sopra;

Ritenuto pertanto opportuno procedere alla modifica del Piano dei Servizi, ai sensi dell'art. 9 comma 15 della L.R. 12/2005 e come richiamato nell'art. 5 comma 2 delle NTA del Piano delle Regole e nell'art. 5 comma 1 delle NTA del Piano dei Servizi, per "la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi stesso, in riferimento all' "Ambito di Ricomposizione AR03" di via Correggio;

Evidenziato che

- l'art.9 c.15 della L.r. n.12/2005 prevede espressamente che *"La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale";*
- pertanto il presente procedimento non prevede, per espressa disposizione normativa, le fasi di "adozione" ed "approvazione", in quanto non comportante l'applicazione di una variante, ma richiede esclusivamente una autorizzazione preceduta da deliberazione motivata del Consiglio Comunale, come quella oggetto della presente;

Visto l'art. 9 c.15 della L.R. 12/2005 e la Relazione tecnica allegata;

Dato atto del parere favorevole espresso dalla Commissione Consiliare Gestione Territorio, Ambiente e Attività Produttive in data 23/04/2026;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto espresso dal dirigente del servizio interessato, ai sensi dell'art.49 comma 1 D.Lgs.267/00;

Con voti:

Presenti: n.
Votanti: n.
Favorevoli: n.
Contrari: n.
Astenuiti: n.

espressi in forma palese con sistema elettronico come da allegato

DELIBERA

per quanto argomentato in premessa quale parte integrante e sostanziale

1. DI APPROVARE, ai sensi dell'art. 9 comma 15 della L.R. 12/2005, e come richiamato dall'art. 5 c.2 delle NTA del Piano delle Regole e dall'art. 5 c.1 delle NTA del Piano dei Servizi, la modifica al Piano dei Servizi per "la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi stesso, in riferimento all' "Ambito di Ricomposizione AR03", come rappresentato nella Relazione tecnica (Allegato 1) e descritta dai seguenti elaborati:
 - Relazione tecnica;
 - relazione finale Piano;
 - 20 DP-Tav. 01 Strategie;
 - 31 PS-Tav. 01a Previsioni;
 - 31 PS-TAV. 01b Previsioni;
 - 40 PR-TAV.01 Classificazione ambiti omogenei 1:2000;
 - 41 PR-TAV.02 Classificazioni ambiti omogeni 1:7000;
 - 52 PR-TAV.04b Vincoli aeroporto;
2. DI PRENDERE ATTO del ridisegno delle aree in cessione interne all'ambito "AR 03- Via Correggio" rappresentato nella proposta di Piano Attuativo presentato dalla Società GIEMME COSTRUZIONI S.R.L., ritenendole maggiormente confacenti al futuro assetto urbanistico dell'isolato, con un progetto dello spazio pubblico che tiene maggiormente conto del suo contesto e dei servizi già esistenti.
3. DI PRENDERE ATTO che con l'approvazione della modifica al Piano dei Servizi di cui al Pt.1), dovranno conseguentemente essere adeguate alcune cartografie del PGT in recepimento di tale modifica, e che tali adeguamenti sono descritti nei seguenti elaborati:
 - relazione finale Piano;
 - 20 DP-Tav. 01 Strategie;
 - 31 PS-Tav. 01a Previsioni;
 - 31 PS-TAV. 01b Previsioni;
 - 40 PR-TAV.01 Classificazione ambiti omogenei 1:2000;
 - 41 PR-TAV.02 Classificazioni ambiti omogeni 1:7000;
 - 52 PR-TAV.04b Vincoli aeroporto;
4. DI APPROVARE che, come riportato nella cartografia del Piano dei Servizi modificata in adempimento al Pt.1), nelle aree di cessione per servizi che avverrà al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica del Piano Attuativo relativo all'ambito AR 03 dovrà essere compreso la parte di sedime residuale del parcheggio esistente, attualmente asservito ad uso pubblico e non occupato dal nuovo fabbricato previsto, al fine della sua successiva trasformazione in opera pubblica di competenza come da progettazione nel Piano Attuativo stesso.
5. DI DARE ATTO che le aree di cessione previste negli elaborati di modifica alla cartografia del Piano dei Servizi sono maggiori rispetto alle quantità minime di 1.860 mq previste dall'art. 42 c. 13 delle NTA del PdR e che le restanti aree in cessione necessarie a soddisfare le dotazioni di attrezzature di interesse generale pari al 100% (art.18 co. 6 delle NTA del PDS) della SL complessiva da realizzarsi, potranno essere monetizzate, così come previsto dall'art. 18 delle NTA del PdS.
6. DI DARE ATTO che il presente procedimento non prevede, per espressa disposizione normativa (art.9 c.15 L.r. n.12/2005), le fasi di "adozione" ed "approvazione", in quanto non comportante l'applicazione di una variante, ma richiede esclusivamente una autorizzazione preceduta da deliberazione motivata del Consiglio Comunale, come quella oggetto della presente.

7. DI DEMANDARE alla Giunta Comunale le fasi successive della Pianificazione Attuativa di cui all'art. 14 co.1 della L.R. 12/2005 per l'ambito AR 03, ove saranno approfonditi nel dettaglio sia gli aspetti progettuali e convenzionali che quelli relativi e connessi alla modifica di cui al Pt.1), compresa la valorizzazione conseguente secondo il principio di indirizzo esplicitato in premessa per la parte di sedime in asservimento al Comune.
8. DI DEMANDARE al Dirigente Area Servizi Tecnici e del Territorio gli adempimenti di carattere gestionale conseguenti e necessari a rendere esecutivo l'atto, compresi gli adeguamenti cartografici del PGT e la pubblicazione sul BURL.

La presente deliberazione, stante la necessità di garantire il regolare avvio del procedimento urbanistico relativo, a seguito di separata votazione, che ha dato il seguente risultato:

Con voti:

Presenti: n. ____

Votanti: n. ____

Favorevoli: n. ____

Contrari: n. -

Astenuti: n. -

espressi in forma palese con sistema elettronico come da allegato.

viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs.267/00.

**Sottoscritta dal Dirigente
(MARTINI DOMENICO)
con firma digitale**