



COMUNE DI BUCCINASCO

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 162 del 29/08/2025

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO “AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE - AT.2 VIA RESISTENZA SUD” – APPROVAZIONE.

VERBALE DI DELIBERAZIONE

In data 29/08/2025 alle ore 09:00, nella Residenza Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalle leggi vigenti, sono stati convocati i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano:

N°	Nome	Qualifica	Presente	Assente
1	PRUITI RINO CARMELO VINCENZO	Sindaco	X	
2	PALONE ROSA	Vice Sindaco	X	
3	VILLA MARTINA	Assessore	X	
4	CICCARELLI MARIO	Assessore	X	
5	PARMESANI STEFANO	Assessore	X	
6	ARCARI ANNA MARIA	Assessore	X	

PRESENTI: 6 ASSENTI: 0

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Vice Segretario Generale- dott.ssa Lucia Ronzino.

Ritenuto legale il numero degli intervenuti, il Sindaco- Rino Carmelo Pruiti - assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione degli oggetti all'ordine del giorno.

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO “AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE - AT.2 VIA RESISTENZA SUD” – APPROVAZIONE.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- la Società 24 Investimenti Immobiliari S.r.l. è proprietaria della seguente area in Comune di Buccinasco, distinta nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9, mappali 93 e 216;
- detta area, in base al Piano di Governo del Territorio (PGT) Vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 16/12/2021, ai sensi della Legge Regionale 12/2005, divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 25 del 22/06/2022, ricade in “*Ambito di Trasformazione Residenziale – ATr*” e nello specifico in quello individuato dalle schede relative agli ambiti di trasformazione come “AT.2 Via Della Resistenza SUD”;
- la Società 24 Investimenti Immobiliari S.r.l. ha presentato richiesta di Piano Attuativo prot. n. 43362 in data 23/12/2024, poi integrato in data 09/04/2025 prot. n. 12178 e in data 12/05/2025 prot. n. 17266 e prot. n. 17302, in data 13/05/2025 prot. n. 17335 in data 23/06/2025 prot. n. 21838, per la realizzazione di due edifici aventi destinazione d’uso residenziale, secondo quanto ammesso dallo strumento urbanistico vigente;

RICHIAMATI gli artt. 6 e 13 del documento “*Indirizzi Normativi*” del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, i quali individuano e disciplinano gli Ambiti di Rigenerazione Urbana e di Trasformazione dettando prescrizioni vincolanti per l’esecuzione di interventi ricadenti in tali ambiti;

RILEVATO che la *Scheda di ambito AT.2 – Via Della Resistenza SUD* di cui all’Allegato 1 del Documento di Piano denominato “*Schede degli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) e Ambiti di Trasformazione (AT)*” del PGT vigente prevede:

- un comparto avente una Superficie Territoriale (St) pari a 7.317,32 mq con un Indice di fabbricabilità territoriale (It) massimo di 1,5 mc/mq e con destinazione residenziale;
- l’obbligo di reperimento di aree per servizi attraverso la cessione obbligatoria di una fascia di 35 metri su Via Della Resistenza;
- che l’attuazione dell’intervento avvenga tramite Piano Attuativo o atto di programmazione negoziata;
- che una quota pari 10% della volumetria edificata in relazione all’intervento edilizio sia destinata all’edilizia convenzionata;

DATO ATTO che in sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT):

- in base all’art. 23 comma 2 compete all’intervento una dotazione di aree per servizi pari a 45 mq/abitante, calcolata sulla base del parametro 150 mc/abitante;
- in base all’art. 24 è consentita la monetizzazione di quota parte delle aree nei casi in cui vi sia l’impossibilità della cessione totale delle stesse, ovvero per diversi accordi con l’Amministrazione comunale;
- in base all’art. 27, al fine di attuare la forestazione urbana, per la realizzazione di nuovi edifici e nei casi di ristrutturazione edilizia con totale demolizione e ricostruzione e modifica della sagoma e/o del sedime, insiste l’obbligo di piantumare n. 1 albero (oppure in alternativa n. 2 arbusti di grandi dimensioni) ogni 50 mq di SL per le destinazioni d’uso residenziali o in

alternativa nei casi in cui venga dimostrata l'assenza di spazi idonei all'impianto sarà possibile la monetizzazione;

- in base all'art. 27 comma 7 il Soggetto Attuatore si impegna ad effettuare la manutenzione delle piantumazioni per 4 anni dalla messa a dimora presentando a garanzia di tale adempimento apposita polizza fideiussoria di importo pari al valore delle piante da mettere a dimora, compresa la posa in opera;

VISTO l'art. 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. inerente la procedura di approvazione di piani esecutivi e loro varianti, conformi alle previsioni del Piano di Governo del Territorio (PGT), da parte della Giunta Comunale;

VISTI i documenti e gli elaborati progettuali costituenti la proposta di Piano Attuativo, predisposti dai tecnici incaricati dalla proprietà, allegati alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale, che prevedono la realizzazione di due edifici a destinazione residenziale con annessa un'area per parcheggio pubblico in fregio a via Della Resistenza, così composti:

- URB-01 Inquadramento urbanistico
- URB-02 Inquadramento urbanistico e funzionale
- URB-03 Inquadramento paesistico
- URB-04 Rilievo fotografico
- URB-05 Rilievo planimetrico e ortofoto
- URB-06 Rilievo planimetrico e sezioni longitudinali
- URB-07 Stato di progetto: Planivolumetrico e calcoli urbanistici
- URB-08 Stato di progetto: Verifica della superficie lorda
- URB-09 Stato di progetto: Verifica delle distanze
- URB-10 Stato di progetto: Planimetria coperture
- URB-11 Stato di progetto: Piante e verifica dei parcheggi
- URB-12 Stato di progetto: Prospetti/render
- URB-13 Stato di fatto e progetto: Profili sezione territoriale
- URB-14 Flussi viabilistici
- URB-15 Planimetria aree asservite e cedute
- URB-16 Planimetria opere di urbanizzazione a scomputo
- URB-17 Essenze di progetto e verifica forestazione urbana
- Relazione tecnica descrittiva
- Relazione tecnica descrittiva - opere di urbanizzazione primaria
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione area di cessione
- Esame di Impatto paesistico
- Relazione paesistica
- Relazione viabilistica
- Valutazione previsionale di clima acustico
- Piano economico finanziario (per la determinazione del costo unitario al mq dell'edilizia convenzionata)
- Relazione di invarianza idraulica e idrogeologica e verifica idraulica opere fognarie meteoriche

VISTA l'allegata bozza di Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano Attuativo di cui trattasi predisposta dal Settore Urbanistica composta di n. 43 articoli, che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

VERIFICATO che il Piano Attuativo, nel suo complesso, esprime le seguenti quantità:

- Superficie territoriale (St): 7.317,32 mq

- Indice di fabbricabilità territoriale (It): 1,5 mc/mq
- Volumetria (V) ammissibile: 10.975,98 mc
- Premialità volumetrica:
DGR n. XI/3508 Punto d.2 Risparmio idrico – Bonus invarianza idraulica (15%): 1.646,40 mc
DGR n. XI/3508 Punto h.1.2 Colonnine ricarica elettrica – Bonus colonnine elettriche (5%): 548,80 mc
- Volumetria (V) ammissibile con incremento: 13.171,18 mc
- Volumetria (V) di progetto: 13.170,59 mc di cui:
- Superficie lorda (SL) ammissibile: 3.991,27 mq
- Superficie lorda (SL) di progetto: 3.991,09 mq di cui:
- Aree a standard dovute: 3.915,00 mq
- Aree cedute in qualità di standard: 1.439,24 mq
- Aree asservite in qualità di standard: 1.100,99 mq
- Aree da monetizzare: 1.374,77 mq

DATO ATTO che, con riferimento al fabbisogno di dotazioni territoriali di cui all'art. 23 (*Dotazioni territoriali*) del Piano dei Servizi del PGT, il Soggetto Attuatore, contestualmente alla firma della Convenzione urbanistica, di cui la bozza risulta allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso, procede alla cessione dell'area sita in Comune di Buccinasco, Via Della Resistenza n. 13/15, attualmente censita nel Catasto Terreni al foglio 9 mappale 216 parte, identificata con retino rigato di colore viola nella tavola denominata URB-07 facente parte integrante degli elaborati di progetto allegati alla richiesta del Piano Attuativo n. 1/2024, per mq 1.439,24;

RILEVATO che, ai sensi della L.R. 12/2005 e dell'art. 23, comma 4, delle N.T.A. del Piano dei Servizi afferente il Piano di Governo del Territorio vigente, il soggetto attuatore ha proposto l'asservimento ad uso pubblico mediante costituzione di servitù perpetua di uso pubblico di un'ulteriore area rispetto a quella già oggetto di cessione, quale dotazione territoriale aggiuntiva rispetto a quella prevista dal comma 2 del già citato art. 23, sulla quale è prevista la realizzazione di un parcheggio, marciapiede e aree verdi, analogamente a quanto previsto sull'area in cessione;

PRESO ATTO che l'area oggetto di asservimento ad uso pubblico è sita in Via Della Resistenza n. 13/15, attualmente censita nel Catasto Terreni al foglio 9 mappale 216 parte, identificata con retino rigato di colore arancione nella tavola denominata URB-07 facente parte integrante degli elaborati di progetto allegati alla richiesta del Piano Attuativo n. 1/2024, per mq 1.100,99;

EVIDENZIATO che:

- l'area asservita a uso pubblico rimarrà in possesso e custodia del Soggetto Attuatore e suoi aventi causa, pertanto l'Amministrazione Comunale rimane manlevata da qualsiasi responsabilità (civile e/o penale) in ordine a eventuali incidenti che cagionino danni a persone e/o cose, che dovessero occorrere all'interno della succitata area;
- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie per la buona conservazione dell'area asservita a uso pubblico rimarranno a carico del Soggetto Attuatore e suoi aventi causa;

RILEVATO che, essendo la somma delle aree cedute ed asservite ad uso pubblico in qualità di standard, pari ad un totale di circa mq 2.540,23 inferiore alle aree minime a standard richieste, pari a mq 3.915, il Soggetto Attuatore, ai sensi dell'art. 24 del Piano dei Servizi del vigente P.G.T. e della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., ha chiesto la monetizzazione delle dotazioni non reperite corrispondenti a mq 1.374,77;

DATO ATTO che l'importo per aree standard non reperite in ambiti residenziali di trasformazione, stabilito con Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 18/12/2023, risulta essere pari a €/mq 230,38 e che pertanto l'importo dovuto risulta essere pari a euro 316.719,51;

DATO ATTO che con la sottoscrizione della convenzione il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo sull'area oggetto di cessione a parziale scomputo degli oneri dovuti e che le stesse consistono in:

- parcheggio pubblico sulla via Della Resistenza, marciapiede, aree verdi;
- impianto di illuminazione del parcheggio pubblico;
- impianto di ricarica veicoli elettrici;
- rete di raccolta delle acque meteoriche;

DATO ATTO che l'area oggetto del predetto progetto di Piano Attuativo non risulta soggetta ad alcun vincolo legislativo (ambientale, storico-monumentale o di altro genere);

RILEVATO che l'area oggetto di edificazione residenziale, nonché le aree oggetto di realizzazione di opere di urbanizzazione oggetto di cessione al Comune di Buccinasco in attuazione della bozza di Convenzione allegata al presente atto, sono attualmente oggetto di procedura di bonifica ai sensi degli artt. 242 e successivi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;

PRESO ATTO:

- a) che in data 15/10/2024 (prot. 35730) veniva trasmesso al Settore Ambiente da parte del Soggetto Attuatore, il Progetto di Bonifica presentato ai sensi dell'art. 242-bis del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., per l'area di via della Resistenza n. 13/15;
- b) che in data 20/11/2024 veniva indetta dal Settore Ambiente la Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14-bis della Legge n. 241/1990 in forma semplificata modalità asincrona volta alla valutazione del *“Progetto di bonifica dell'area di via della Resistenza n. 13/15, Buccinasco”*;
- c) che con atto dirigenziale n. 29 del 15/01/2025 del Responsabile del Settore Ambiente veniva determinata la conclusione positiva della Conferenza dei Servizi di cui all'art. 14-bis della Legge n. 241/1990 volta alla valutazione del progetto di bonifica di cui sopra;

EVIDENZIATO che il rilascio del titolo abilitativo per l'edificazione delle nuove costruzioni residenziali e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono subordinati all'avvenuta certificazione, rilasciata dagli Enti competenti, dell'assenza di contaminazione o dell'avvenuta bonifica, eseguita ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;

DATO ATTO che:

- la Commissione per il Paesaggio ha esaminato il progetto proposto nella seduta del 16/04/2025 e nella seduta del 23/06/2025 esprimendo parere favorevole;
- la Commissione Territorio e Ambiente, nella seduta del 02/07/2025, ha preso visione della sopracitata proposta di Piano Attuativo;

VALUTATO che, a seguito dell'istruttoria effettuata dai competenti Uffici Comunali, la proposta di Piano Attuativo è risultata conforme alle normative vigenti e alle prescrizioni del Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 16/12/2021, efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 25 del 22/06/2022 e, nello specifico, alla *“Scheda di ambito AT.2 – Via Della Resistenza SUD”* dell'Allegato 1 del Documento di Piano del richiamato Piano di Governo del Territorio;

DATO ATTO che in sede di presentazione del titolo edilizio per la realizzazione dell'intervento prospettato:

- il progetto esecutivo dovrà risultare conforme alle prescrizioni espresse dagli altri Settori comunali eventualmente competenti in materia, dagli Enti e dalle Aziende gestori di proprietà e servizi locali e sovracomunali aventi incidenza sull'area oggetto del piano e da ogni altro organo chiamato a esprimersi in merito alle opere da realizzare;
- il Soggetto Attuatore dovrà acquisire dai relativi gestori i pareri/nulla osta e gli atti di assenso eventualmente necessari;

RICHIAMATO l'art. 14 della L.R. 12/2005 (*Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi*), il quale prevede che:

- i piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, vengano adottati dalla Giunta Comunale;
- la deliberazione di adozione debba essere depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati;
- gli atti debbano essere altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale, e che del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale debba essere data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio;
- durante il periodo di pubblicazione, chiunque possa prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, possa presentare osservazioni;
- entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, la Giunta Comunale debba approvare il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni eventualmente pervenute;

ATTESA la competenza della Giunta Comunale per l'approvazione dei Piani Attuativi e loro varianti conformi alle previsioni del Piano di Governo del Territorio (PGT) a memoria dell'art. 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.;

RICHIAMATA la Delibera di Giunta Comunale n. 126 del 04/07/2025 con la quale è stato adottato il Piano Attuativo denominato "AT.2 Via Della Resistenza SUD";

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005:

- la suddetta Delibera n. 126/2025, unitamente a tutti gli elaborati costituenti il Piano Attuativo, è stata depositata per quindici giorni consecutivi, dal 07/07/2025 al 22/07/2025 compreso, nella segreteria comunale e che in tale periodo chiunque ha avuto la facoltà di prendere visione degli atti depositati;
- che nei successivi quindici giorni, dal 23/07/2025 al 07/08/2025 compreso, non sono state presentate osservazioni;
- che l'avviso di adozione del Piano Attuativo è stato pubblicato sul sito internet del Comune e all'Albo Pretorio;

RITENUTO pertanto di procedere all'approvazione del Piano Attuativo come previsto dall'art. 14 della L.R. 12/2005;

VISTI:

- la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 "*Legge per il governo del territorio*" e s.m.i.;
- il DPR 6 giugno 2001, n. 380 "*Testo unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia*" e s.m.i.;
- il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Buccinasco;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" e s.m.i.;

- il vigente Statuto Comunale;

ACQUISITI, sulla proposta di deliberazione, i pareri favorevoli del Responsabile del Settore Urbanistica in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa e del Responsabile del Settore Finanziario in ordine alla regolarità contabile, ai sensi e per gli effetti degli artt. 49, comma 1, e 147-bis del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;

DATO ATTO che l'istruttoria della presente è stata eseguita dall'Arch. Vanessa Asiola;

RITENUTO da ultimo opportuno dichiarare l'immediata eseguibilità del presente provvedimento ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, al fine di procedere quanto prima agli adempimenti connessi all'iter di approvazione del presente Piano Attuativo;

DELIBERA

1) Di **approvare**, ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., il Piano Attuativo presentato dalla Società 24 Investimenti Immobiliari S.r.l. con istanza del 23/12/2024 prot. n. 43362, poi integrato in data 09/04/2025 prot. n. 12178 e in data 12/05/2025 prot. n. 17266 e prot. n. 17302, in data 13/05/2025 prot. n. 17335 in data 23/06/2025 prot. 21838, conforme al Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, completo della documentazione e degli elaborati progettuali predisposti dai tecnici incaricati dalla proprietà, facenti parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e così composti:

- URB-01 Inquadramento urbanistico
- URB-02 Inquadramento urbanistico e funzionale
- URB-03 Inquadramento paesistico
- URB-04 Rilievo fotografico
- URB-05 Rilievo planimetrico e ortofoto
- URB-06 Rilievo planimetrico e sezioni longitudinali
- URB-07 Stato di progetto: Planivolumetrico e calcoli urbanistici
- URB-08 Stato di progetto: Verifica della superficie lorda
- URB-09 Stato di progetto: Verifica delle distanze
- URB-10 Stato di progetto: Planimetria coperture
- URB-11 Stato di progetto: Piante e verifica dei parcheggi
- URB-12 Stato di progetto: Prospetti/render
- URB-13 Stato di fatto e progetto: Profili sezione territoriale
- URB-14 Flussi viabilistici
- URB-15 Planimetria aree asservite e cedute
- URB-16 Planimetria opere di urbanizzazione a scomputo
- URB-17 Essenze di progetto e verifica forestazione urbana
- Relazione tecnica descrittiva
- Relazione tecnica descrittiva - opere di urbanizzazione primaria
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione area di cessione
- Esame di Impatto paesistico
- Relazione paesistica
- Relazione viabilistica
- Valutazione previsionale di clima acustico
- Piano economico finanziario (per la determinazione del costo unitario al mq dell'edilizia convenzionata)

- Relazione di invarianza idraulica e idrogeologica e verifica idraulica opere fognarie meteoriche
- 2) Di **approvare** l'allegata bozza di Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano Attuativo di cui trattasi predisposta dal Settore Urbanistica, composta di n. 43 articoli, che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
- 3) Di **autorizzare** la Responsabile del Settore Urbanistica ad apportare in sede di stipula le modifiche non sostanziali che dovessero risultare utili e necessarie alla sottoscrizione dell'atto convenzionale;
- 4) Di **dare mandato** alla Responsabile del Settore Urbanistica di provvedere agli adempimenti successivi all'approvazione del presente atto;
- 5) Di **dichiarare** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, al fine di procedere quanto prima agli adempimenti connessi all'iter di approvazione del presente Piano Attuativo.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione sopra integralmente riportata;

VISTI gli allegati pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile espressi, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art. 4 del vigente Regolamento di contabilità;

RITENUTO di dover accogliere la suddetta proposta, per le motivazioni in essa esposte;

VISTO l'art. 48 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267;

Con voti unanimi favorevoli espressi in modo palese,

DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione avente ad oggetto: "PIANO ATTUATIVO "AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE - AT.2 VIA RESISTENZA SUD" – APPROVAZIONE."

Inoltre,

CONSIDERATA la segnalazione di urgenza presente nell'allegata proposta di deliberazione;

Con voti unanimi favorevoli espressi in modo palese,

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi ai sensi dell'art. 134 - 4° comma del D.Lgs. n.° 267 del 18/8/2000.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Rino Carmelo Pruiti

Il Vice Segretario Generale
dott.ssa Lucia Ronzino

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e s.m.i.