



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

CODICE ENTE 11080

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 3 del 15/01/2026

Oggetto: PROPOSTA DI VARIANTE AL PGT PER REALIZZAZIONE DI NUOVO HOTEL CON RIQUALIFICAZIONE DI AREA DEGRADATA PRESENTATA DA SOGGETTO PRIVATO PROPRIETARIO - PII1/2024. ADEGUAMENTO AVVIO DEL PROCEDIMENTO RELATIVO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) PER SOPRAVVENUTE VARIAZIONI/MODIFICHE SOSTANZIALI.

L'anno duemilaventisei addì 15 del mese di gennaio alle ore 11:34, nella sala delle adunanze, in seguito a convocazione, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legislazione, si è riunita la Giunta Comunale.

Alla trattazione dell'oggetto sopra indicato sono presenti:

SQUERI FRANCESCO	SINDACO	Presente
BARONE CARLO SALVATORE	VICE SINDACO	Presente
MARZANI VALENTINA	ASSESSORE	Assente
MICHELI FRANCESCA	ASSESSORE	Assente
MISTRETTA MASSIMILIANO	ASSESSORE	Presente
RESTA VALERIA	ASSESSORE	Presente
TAVERNITI ACHILLE	ASSESSORE	Presente
ZUIN MASSIMO GIOVANNI	ASSESSORE	Presente

Totale Presenti 6

Totale Assenti 2

Assiste ed è incaricato della redazione del presente verbale il SEGRETARIO GENERALE MARTINA STEFANEA LAURA.

Accertata la validità dell'adunanza il Sig. SQUERI FRANCESCO in qualità di SINDACO ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta e invitando la Giunta a deliberare in merito all'oggetto sopra indicato.

Si accerta, in via preliminare, l'esistenza dei pareri espressi ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 18.8.2000, n° 267.

Deliberazione di Giunta Comunale n. 3 del 15/01/2026

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con nota del P.G. 25044 del 11/06/2024 il soggetto privato proprietario dell'area sita in prossimità e limitato dal Raccordo Autostrada del Sole e linea ferroviaria alta velocità ha formulato la richiesta di Programma Integrato Intervento in variante al PGT relativo alla realizzazione di nuovo fabbricato ricettivo (HOTEL) con riqualificazione del sedime attualmente degradato e dismesso;
- l'area in oggetto è disciplinata dal PGT vigente per "Servizi Pubblici e di Interesse Pubblico o Generale", con riferimento all'art.9 delle NTA del PdS che nella Tav. 01.aPS ne individua la funzione a Verde di mitigazione ambientale infrastrutturale; Ai sensi dell'art.10 delle N.T.A. del Piano dei Servizi si prevede "All'interno delle aree destinate a verde di mitigazione ambientale infrastrutturale (...) sono ammessi esclusivamente interventi di potenziamento delle infrastrutture della mobilità e il connesso impianto di idonee fasce arboreo-arbustive con funzioni di mitigazione ambientale".

Premesso nel merito che:

- che l'istanza presentata comporta l'avvio di un procedimento di Variante urbanistica del PGT, secondo le modalità di cui all'art.92 della L.R. n.12/2005, con richiamo all'art.14 cc.2, 3, e 4 e sub-procedimenti propedeutici e connessi di carattere ambientale, viabilistico e commerciale;
- che con Delibera di Giunta Comunale n.2 del 09.01.2025 si avviava il procedimento di VAS, individuando tra l'altro Autorità Procedente e Competente nonché gli Enti interessati;

Evidenziato che:

- l'istanza della variante richiesta, come riscontrabile nella documentazione tecnica conservata nella sua completezza agli atti, si caratterizzava anche per alcuni aspetti progettuali che si sviluppavano in stretta e diretta considerazione con l'area limitrofa, individuata come area San Francesco il cui piano attuativo è stato approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 81 del 01.07.2021, con particolare riferimento agli indirizzi urbanistici di sviluppo approvati ed oggetto di successiva modifica nell'ambito dell'AdP per la *realizzazione di intervento di trasformazione urbanistica di carattere sportivo (stadio ac milan) con rilevanza sovracomunale* di cui al procedimento ritenuto percorribile con Deliberazione Giunta Comunale n.15 del 24.01.2024;
- sulla delibera Giunta Comunale n. 81/2021, come riportato anche nella documentazione di istruttoria degli atti successivi di cui alla Giunta Comunale n.15/2024, gravava un ricorso per il suo annullamento promossa dal Consorzio Quartieri Affari;

Preso atto:

- che in data 05/08/2025 la Società richiedente depositava Documento di Scoping richiesto nell'ambito della procedura di VAS di cui alla deliberazione G.C. n.2 del 9.01.2025;
- che, in data 24/09/2025, Il TAR, con Sentenza n. 2979/2025, ha ritenuto fondato il ricorso annullando la Deliberazione n. 81/2021 sopra citata e le relative previsioni urbanistiche che caratterizzavano l'area San Francesco;
- che nell'ambito della prima conferenza di servizi prevista nel procedimento di VAS in data 09/10/2025, a seguito dell'esame della documentazione presentata, dei pareri pervenuti, degli effetti della citata Sentenza del TAR, si esprimeva e riscontrava la necessità per il nuovo scenario prospettato di rimodulare la proposta di PII in variante, ritenendo che tali modifiche ed integrazioni siano necessarie al fine di consentire alla Conferenza di valutazione il pieno svolgimento della propria funzione e consentire alla Autorità competente di esprimere in parere compiutamente motivato sulla base dell'adeguatezza delle informazioni valutate nel procedimento;

Deliberazione di Giunta Comunale n. 3 del 15/01/2026

Preso atto altresì che con nota del 09/01/2026 Prot. 575 lo stesso soggetto proponente ha trasmesso relazione nella quale vengono illustrate sommariamente le modifiche ed integrazioni sostanziali che comportano la rimodulazione della proposta di PII in variante;

Considerato:

- che quanto riscontrato nelle valutazioni emerse dalla Conferenza di VAS, con riferimento al mutato contesto urbanistico venutosi a creare, insieme alla conseguente rimodulazione della proposta costituiscono e rappresentano elementi di modifica/variante sostanziali che comportano la necessità di adeguare l'avvio del procedimento finalizzato alla procedura di VAS di cui alla deliberazione Giunta Comunale n. 2/2025;
- in particolare che risulta necessario procedere alla riformulazione del processo attraverso l'adeguamento dell'avvio del procedimento di VAS da sviluppare con un progetto aggiornato e modificato in modo sostanziale che si confronti con i nuovi scenari urbanistici;

Considerato nel merito che, nell'ambito della procedura di VAS, tale riformulazione in adeguamento della fase di Avvio del procedimento non richiede la modifica delle figure apicali precedentemente individuate nella delibera G.C. n.9/2025, quali l'Autorità Procedente e l'Autorità Competente, che pertanto vengono confermare;

Richiamati:

- gli indirizzi generali per la Valutazione Ambientale (VAS) approvati con D.C.R. 13 marzo 2007 n. 8/351 e gli ulteriori adempimenti di disciplina approvati dalla Giunta Regionale con D.G.R. 27.12.2007 n. 8/6420 modificati ed integrati con D.G.R. 30.12.2009 n. 8/10971 – D.G.R. 10.11.2010 n. 9/761 – D.G.R. 25.07.2012 n. 9/3836;
- la Circolare n. 13071 del 14.12.2010 della Direzione Generale Territorio ed Urbanistica della Regione Lombardia avente ad oggetto "L'applicazione della Valutazione Ambientale di Piani e Programmi – VAS nel contesto comunale";

Ritenuto:

- nell'ambito delle disposizioni di cui al c.2 bis dell'art. 4 della LR 12/05 e s.m.i, opportuno procedere alla riformulazione del processo di VAS di cui alla deliberazione G.C. n.9/2025, procedendo all'adeguamento della fase di Avvio del Procedimento di VAS alla luce ed in considerazioni delle sopravvenute variazioni/modifiche sostanziali sopra descritte e della conseguente rimodulazione della proposta di PII in variante al PGT, in particolare al suo Documento di piano;
- in coerenza con le indicazioni regionali, nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica – VAS- del Programma Integrato di Intervento in oggetto di confermare:
 - quale Autorità Procedente per la verifica di VAS, il Dott. Arch. Alessandro Carminati, EQ del Servizio Governo del Territorio e Gestione del Patrimonio;
 - quale Autorità Competente per la verifica di VAS, l'arch. Annalisa Garlaschi, tecnico istruttore del Servizio Tutela Ambientale, Paesaggio, Ecologia e Verde Urbano;eventualmente coadiuvati, in caso di necessità e per eventuali approfondimenti in materia ambientale, da professionisti esterni di supporto qualificati nel merito ed individuati secondo le disposizioni vigenti;

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;

Dato atto che la presente proposta non necessita di parere di regolarità contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese;

Deliberazione di Giunta Comunale n. 3 del 15/01/2026

DELIBERA

per quanto argomentato in premessa quale parte integrante e sostanziale

1. di dare atto che a seguito di sopravvenute varianti/modifiche sostanziali e conseguente rimodulazione della Proposta di PII da parte del soggetto proponente, risulta necessario procedere alla riformulazione del processo di VAS di cui alla deliberazione Giunta Comunale n. 2/2025, procedendo all'adeguamento della fase di Avvio del Procedimento di VAS;

2. di dare avvio al procedimento di VAS del progetto in argomento come rimodulato con nota Prot. 575 del 09/01/2026, ai sensi del D.lgs. n. 152/2006 s.m.i. (testo unico ambientale), della L.R. Lombardia 11 marzo 2005, n. 12, della D.C.R. Lombardia n. 8/351 del 13 marzo 2007 e d.g.r. 27.12.2007 n. 8/6420, modificati ed integrati con D.G.R. 30.12.2009 n. 8/10971 – D.G.R. 10.11.2010 n. 9/761 – D.G.R. 25.07.2012 n. 9/3836;

3. di disporre che con l'adeguamento della fase di avvio di cui al pt.2), risulta conseguentemente superata nel merito, contenuto e negli effetti e conseguentemente revocata la deliberazione Giunta Comunale n. 2 del 9.01.2025 con la quale veniva disposto il precedente avvio del procedimento;

4. di confermare la nomina, quale autorità procedente per la procedura di VAS, il dott. arch. Alessandro Carminati, EQ del Servizio Governo del Territorio e Gestione del Patrimonio;

5. di confermare la nomina, quale autorità competente per la procedura di VAS, l'arch. Annalisa Garlaschi, tecnico istruttore del Servizio Tutela Ambientale, Paesaggio, Ecologia e Verde Urbano;

6. di individuare, come appresso riportato, i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati da invitare e da consultare obbligatoriamente nella procedura di valutazione ambientale strategica:

a) Soggetti competenti in materia ambientale ed enti territorialmente interessati:

Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente (ARPA) della Lombardia, Dipartimento di Milano;

Agenzia di Tutela della Salute (ATS) MILANO Città metropolitana

Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio Città metropolitana di Milano

Parco Agricolo Sud Milano

Regione Lombardia, Direzioni Generali:

- *Agricoltura, Sovranità alimentare e Foreste*
- *Ambiente e Clima*
- *Enti Locali, Montagna, Risorse Energetiche, Utilizzo Risorsa Idrica*
- *Infrastrutture e Opere Pubbliche*
- *Sicurezza e Protezione Civile*
- *Sviluppo Economico*
- *Territorio e Sistemi Verdi*
- *Trasporti e Mobilità Sostenibile*
- *Turismo, Marketing territoriale e Moda*

Città Metropolitana di Milano;

Comuni confinanti:

Comune di Milano

Comune di Peschiera Borromeo

Comune di Opera

Comune di Locate Triulzi

Comune di Mediglia

Deliberazione di Giunta Comunale n. 3 del 15/01/2026

Comune di san Giuliano Milanese
Consorzio di bonifica Est Ticino Villoresi
Consorzio Cavo Taverna
Consorzio Cavo Sestogallo
Soggetto proponente

b) Soggetti e settori del pubblico interessati all'iter decisionale:

VIGILI DEL FUOCO
Prefettura di Milano
Questura di Milano
GUARDIA DI FINANZA
A2A
Italgas
Amiacque Spa
CAP Holding Spa
Terna Rete Italia Spa
Gestore Servizi Energetici (GSE)
Consorzio Gestione Cavo San Donato
Consorzio Gestione Roggia Vettabbia
Autostrade per l'Italia
Milano Serravalle – Milano Tangenziali S.p.A
Agenzia per il Trasporto Pubblico Locale del Bacino della Città Metropolitana di Milano,
Monza e Brianza, Lodi e Pavia
Azienda Trasporti Milanesi (ATM) S.p.A
Auto Guidovie Italiane S.p.A.
Trenord S.r.l.
Camera di commercio Milano Monza Brianza Lodi
Politecnico di Milano, Dipartimento di Architettura e Studi Urbani
Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Milano
Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Milano
Ordine dei Geologi della Lombardia
Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano
dando comunque atto che i soggetti sopra indicati potranno essere integrati e variati a
discrezione dell' Autorità Procedente;

7. di attivare azioni di comunicazione, di pubblicazione e di sollecitazione della partecipazione attiva della cittadinanza, al fine di incentivare la collaborazione di chiunque abbia interesse, anche alla tutela degli interessi diffusi, a presentare suggerimenti e proposte;

8. di dare atto che la partecipazione e le informazioni al pubblico sul percorso di valutazione verrà assicurata mediante la pubblicazione degli atti del procedimento progressivamente aggiornato sul sito internet ufficiale del Comune di San Donato Milanese;

9. di disporre la pubblicazione di apposito avviso di avvenuta assunzione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line del comune, sul sito internet del Comune e sui siti della Regione Lombardia www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas.

La presente deliberazione per avviare con immediatezza la fase operativa del procedimento viene dichiarata immediatamente eseguibile a seguito di separata ed unanime votazione espressa in forma palese, ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs.267/00.

II SINDACO
SQUERI FRANCESCO

II SEGRETARIO GENERALE
MARTINA STEFANEA LAURA



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

CODICE ENTE 11080

SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO E GESTIONE PATRIMONIO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. 23 del 2026

del SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO E GESTIONE PATRIMONIO

avente ad oggetto:

PROPOSTA DI VARIANTE AL PGT PER REALIZZAZIONE DI NUOVO HOTEL CON
RIQUALIFICAZIONE DI AREA DEGRADATA PRESENTATA DA SOGGETTO PRIVATO
PROPRIETARIO - PII1/2024. ADEGUAMENTO AVVIO DEL PROCEDIMENTO RELATIVO
ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) PER SOPRAVVENUTE
VARIAZIONI/MODIFICHE SOSTANZIALI.

si esprime ai sensi dell'art. 49, 1 comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000,
parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

San Donato Milanese li, 13/01/2026

Sottoscritto dal Dirigente
(MARTINI DOMENICO)
con firma digitale



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

CODICE ENTE 11080

UNITA' OPERATIVA GESTIONE BILANCIO - UO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla proposta n. 23 del 2026

del SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO E GESTIONE PATRIMONIO

avente ad oggetto:

PROPOSTA DI VARIANTE AL PGT PER REALIZZAZIONE DI NUOVO HOTEL CON
RIQUALIFICAZIONE DI AREA DEGRADATA PRESENTATA DA SOGGETTO PRIVATO
PROPRIETARIO - PII1/2024. ADEGUAMENTO AVVIO DEL PROCEDIMENTO RELATIVO
ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) PER SOPRAVVENUTE
VARIAZIONI/MODIFICHE SOSTANZIALI.

si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto
2000, parere NON APPOSTO in ordine alla regolarità contabile.

San Donato Milanese li, 13/01/2026

Sottoscritto dal Dirigente
(BRESCIANINI NADIA)
con firma digitale



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

CODICE ENTE 11080

Attestazione di Esecutività

Delibera N. 3 del 15/01/2026

Oggetto: PROPOSTA DI VARIANTE AL PGT PER REALIZZAZIONE DI NUOVO HOTEL CON RIQUALIFICAZIONE DI AREA DEGRADATA PRESENTATA DA SOGGETTO PRIVATO PROPRIETARIO - PII1/2024. ADEGUAMENTO AVVIO DEL PROCEDIMENTO RELATIVO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) PER SOPRAVVENUTE VARIAZIONI/MODIFICHE SOSTANZIALI..

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 30/01/2026 ai sensi dell'art.134, comma 3, D. Lgs. 267/2000.

San Donato Milanese li, 02/02/2026

Sottoscritta
(MARTINA STEFANEA LAURA)
con firma digitale



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

CODICE ENTE 11080

Attestazione di avvenuta pubblicazione

Delibera N. 3 del 15/01/2026

Oggetto: PROPOSTA DI VARIANTE AL PGT PER REALIZZAZIONE DI NUOVO HOTEL CON RIQUALIFICAZIONE DI AREA DEGRADATA PRESENTATA DA SOGGETTO PRIVATO PROPRIETARIO - PII1/2024. ADEGUAMENTO AVVIO DEL PROCEDIMENTO RELATIVO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) PER SOPRAVVENUTE VARIAZIONI/MODIFICHE SOSTANZIALI..

Attesto che il presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio per 15 gg. consecutivi, dal 19/01/2026 al 03/02/2026

San Donato Milanese li, 04/02/2026

Sottoscritta
(MARTINA STEFANEA LAURA)
con firma digitale