



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

CODICE ENTE 11080

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 21 del 19/02/2026

Oggetto: GOVERNO DEL TERRITORIO. AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA DENOMINATO "ARU A" COMPARTO "A1". PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO D'INIZIATIVA PRIVATA IN ATTUAZIONE DEL VIGENTE P.G.T. AI SENSI DELL'ART. 14, C. 1 DELLA L.R. 12/2005 - APPROVAZIONE DEFINITIVA

L'anno duemilaventisei addì 19 del mese di febbraio alle ore 11:10, 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	Presente
MICHELÌ FRANCESCA	ASSESSORE	Presente
MISTRETTA MASSIMILIANO	ASSESSORE	Presente
RESTA VALERIA	ASSESSORE	Assente
TAVERNITI ACHILLE	ASSESSORE	Presente
ZUIN MASSIMO GIOVANNI	ASSESSORE	Presente

Totale Presenti 7

Totale Assenti 1

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.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di San Donato Milanese è dotato di Piano di Governo del Territorio P.G.T. approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 05/04/2022, efficace dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL serie Avvisi e concorsi n. 39 del 28/09/2022;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 23/11/2023, è stata approvata la "Rettifica di errore materiale con modifica degli atti di PGT ai sensi dell'art. 13 c. 14-bis della LR 12/2005 e smi - accoglimento richiesta di ridisegno delle aree di cessione - Ambito di Ricomposizione AR01", efficace dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL serie Avvisi e concorsi n. 23 del 05/06/2024;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 27/06/2024, è stata approvata la "Variante Urbanistica Puntuale di carattere normativo NTA Piano delle Regole artt. 16 e 42 – controdeduzioni alle osservazioni, adeguamento ai pareri pervenuti e approvazione ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e successive modificazioni", efficace dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL serie Avvisi e concorsi n. 32 del 07/08/2024;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 27/06/2024, è stata approvata la "Rettifica degli atti di PGT ai sensi dell'art. 13 c. 14-bis della LR 12/2005 e smi - Ambito di Rigenerazione Urbana ARU 02", efficace dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL serie Avvisi e concorsi n. 35 del 28/08/2024;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 28/10/2024, è stato approvato il "Permesso di Costruire in Variante allo strumento urbanistico ai sensi D.P.R. 160/2010 art. 8 comma 1 (variante SUAP) - Farmacia Santa Barbara s.n.c. di Campo Riccardo & C. Via Alfonsine 20/22", efficace dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL serie Avvisi e concorsi n. 1 del 02/01/2025;

Premesso altresì che con Delibera di Consiglio Comunale, n. 35 del 28/10/2024, sono stati approvati gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione e rigenerazione urbana, aggiornando gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, smaltimento rifiuti;

Preso atto che la società Mercurio Logistics I S.r.l. (successivamente Confluence s.r.l.) con sede in Milano, via Alessandro Manzoni, 38, C.F. e numeri di iscrizione la Registro Imprese 11397340966 della CCIAA di Milano Monza Brianza Lodi, in qualità di delegata dalla società Immobiliare Zenya S.r.l. proprietaria dell'area sita in Via Buoizzi ed in qualità di soggetto proponente, ha presentato una Proposta di Piano Attuativo per la realizzazione di un immobile ad uso logistica sull'area sita nel Comune di San Donato, in Via Buoizzi pervenuta in prima istanza in data 06/02/2023 prot. nn. 5142, 5144, 5147, 5148, 5150 e successivi protocolli, di cui l'ultimo in data 20/11/2025;

Evidenziato che:

- con deliberazione n. 130 del 15/12/2025, la Giunta Comunale ha adottato il Piano Attuativo relativo all'ambito di Rigenerazione Urbana denominato "Aru A" Comparto "A1", d'iniziativa privata, in attuazione del vigente P.G.T. ai sensi dell'art.14, C. 1 della L.R. 12/2005;
 - l'adozione del Piano con i relativi atti e documenti è stata pubblicata ai sensi e con le finalità dei cc.2,3 e 4 dell'art.14 in data 23 dicembre 2025:
 - sul sito internet istituzionale del comune di San Donato Milanese www.comune.sandonatomilanese.mi.it;
 - all'Albo Pretorio on line;
- ai fini della presentazione delle osservazioni;

- la delibera di Giunta Comunale di adozione, unitamente agli atti ed elaborati progettuali, è stata depositata presso l'Ufficio Urbanistica del Servizio Governo del Territorio e Gestione Patrimonio per consentire la libera visione a chiunque ne abbia interesse, per quindici giorni consecutivi dal 23/12/2025 al 07/01/2026;
- le eventuali osservazioni dovevano essere presentate dal 07/01/2026 ed entro il giorno 22/01/2026 presso l'Ufficio Protocollo Generale del Comune o inviate via PEC;

Preso atto che con nota in data 26.01.2026 l'Ufficio protocollo comunicava non essere pervenuta alcuna osservazione entro il termine del 22/01/2026;

Considerato che

- alla luce della voluminosa documentazione del Piano Attuativo caratterizzata da differenti, specifiche e determinate finalità e pertinenze nell'ambito del procedimento tecnico amministrativo in oggetto, e richiamato il regolamento edilizio e il PGT vigente in merito, la stessa, allegata alla deliberazione di Giunta Comunale n. 130 del 15/12/2025, è stata articolata come segue per garantire adeguata efficienza ed efficacia nel processo di approvazione:
 - A - Elenco elaborati del Piano Attuativo (completo)
 - B - Elenco elaborati rilevanti ai fini dell'adozione ed allegati alla Delibera Giunta Comunale n.130/2025
 - C - Elenco elaborati conservati agli atti
 Ulteriormente suddivisi per gruppi omogenei
 - All. 2 "Modulistica" contenente 5 documenti
 - All. 3 "Allegati al Piano Attuativo" contenente 12 documenti
 - All. 4 "Progetto Urbanistico" contenente 50 documenti
 - All. 5 "Relazioni" contenente 34 documenti
 - All. 6 "Progetto OOUU Extracomparto" contenente 16 documenti
 - All. 7 "Progetto OOUU Rotatoria 1 - Via Emilia" contenente 17 documenti
 - All. 8 "Progetto OOUU Rotatoria 2 - Via Parri" contenente 18 documenti
 - All. 9 "Progetto Opere Urbanizzazione Soggette a futura Autorizzazione/Convenzione con Autostrade per l'Italia" contenente 40 documenti;
- risulta opportuno evidenziare nella tabella sotto riportata l'elenco dettagliato della documentazione come articolata per le specifiche finalità, con esplicito riferimento agli elaborati rilevanti ai fini dell'adozione di cui alla deliberazione G.C. n.130 del 15/12/2025 indicati nella colonna "B":

Elenco elaborati			articolazione		
ALLEGATO 1 (1 DOC)	Protocollo	data	A	B	C
Elenco elaborati per protocollo					

ALLEGATO 2 - MODULISTICA (5 DOC)	Protocollo	data			
MOD.01_Bozza di convenzione	P.G. n° 46370	20/11/2025	X	X	
MOD.08_Dichiarazione avvio procedura autorizzativa Consorzio Vettabbia	P.G. n° 45040	11/11/2025	X	X	
MOD.11_Relazione Notarile	P.G. n° 45040	11/11/2025	X		X
MOD.11_Relazione Notarile_stralcio	Elab. d'ufficio	04/12/2025	X	X	
MOD.12_Dichiarazione conformità relazione di impatto acustico	P.G. n° 45040	11/11/2025	X	X	
MOD.13_Bozza di convenzione tra comune e autostrade	P.G. n° 46370	20/11/2025	X	X	

ALLEGATO 3 - ALLEGATI AL PIANO ATTUATIVO (12 DOC)	Protocollo	data			
ALL.01_Verifica di coerenza con gli strumenti urbanistici	P.G. n° 45035	11/11/2025	X	X	
ALL.02_Studio sull'impatto atmosferico	P.G. n° 45035	11/11/2025	X	X	

ALL.03_Mobilità e reti - Relazione sul Trasporto Pubblico Locale	P.G. n° 45035	11/11/2025	X	X	
ALL.04_Dichiarazione centro abitato Comune di San Donato Milanese	P.G. n° 45033	11/11/2025	X	X	
ALL.05_Bozza di concessione scarico acque	P.G. n° 45033	11/11/2025	X	X	
ALL.06_Rilievo plano altimetrico cavo San Donato e Cavo Bagnolo	P.G. n° 45033	11/11/2025	X	X	
ALL.07_Moodboard prospetti	P.G. n° 45033	11/11/2025	X	X	
ALL.08_Allegato E smaltimento acque	P.G. n° 45033	11/11/2025	X	X	
ALL.09_Risposte puntuali al decreto VIA	P.G. n° 45033	11/11/2025	X	X	
ALL.09a_Risposte puntuali alle richieste di integrazioni Comunali	P.G. n° 45033	11/11/2025	X	X	
ALL.10_Screening semplificato di VINCA	P.G. n° 45033	11/11/2025	X	X	
ALL.11_Bozza convenzione scarico certosa Porro	P.G. n° 45033	11/11/2025	X	X	

ALLEGATO 4 - PROGETTO URBANISTICO (50 DOC)	Protocollo	data			
TAV.01_Inquadramento urbanistico	P.G. n° 45054	11/11/2025	X	X	
TAV.02_Inquadramento urbanistico_Ambito ARU-A	P.G. n° 45054	11/11/2025	X	X	
TAV.02a_Schema assetto generale_Ambito ARU-A	P.G. n° 45054	11/11/2025	X	X	
TAV.03_Individuazione catastale ed elenco proprietà ARU A Comparto A1	P.G. n° 45054	11/11/2025	X	X	
TAV.04a_Rilievo e documentazione fotografica	P.G. n° 45054	11/11/2025	X	X	
TAV.04b_Documentazione fotografica di dettaglio	P.G. n° 45053	11/11/2025	X	X	
TAV.04c_Planimetria con indicazioni degli elementi nello SDF	P.G. n° 45053	11/11/2025	X	X	
TAV.05_Vincoli e fasce di rispetto	P.G. n° 45053	11/11/2025	X	X	
TAV.06a_Sottoservizi stato di fatto	P.G. n° 45053	11/11/2025	X	X	
TAV.06b_Sottoservizi stato di progetto	P.G. n° 45056	11/11/2025	X	X	
TAV.07a_Azzonamento	P.G. n° 45056	11/11/2025	X	X	
TAV.07a1_Ver.urb.Parterre verde	P.G. n° 45056	11/11/2025	X	X	
TAV.07a2_Permuta	P.G. n° 45053	11/11/2025	X	X	
TAV.07a3_Prescrizioni urbanistiche	P.G. n° 45053	11/11/2025	X	X	
TAV.07b_Raffronto PGT - PUA e individuazione aree pubbliche	P.G. n° 45064	11/11/2025	X	X	
TAV.07c_Verifica parametri superfici permeabili e parcheggi pertinenziali	P.G. n° 45056	11/11/2025	X	X	
TAV.07d_Sezioni urbanistiche, verifica FdR Autostradale	P.G. n° 45056	11/11/2025	X	X	
TAV.07e_Sezioni ambientali	P.G. n° 45067	11/11/2025	X	X	
TAV.08a_Planivolumetrico	P.G. n° 45067	11/11/2025	X	X	
TAV.09a - Stato di progetto opere a verde	P.G. n° 46370	20/11/2025	X	X	
TAV.09b_Stato di progetto schema dell'impianto d'irrigazione	P.G. n° 45067	11/11/2025	X		X
TAV.10_Progetto preliminare smaltimento acque meteoriche	P.G. n° 45067	11/11/2025	X	X	
TAV.11_Progetto preliminare smaltimento acque reflue	P.G. n° 45067	11/11/2025	X	X	
TAV.12_Progetto impianto elettrico privato	P.G. n° 45067	11/11/2025	X		X
TAV.13_Prospetti schematici edificio logistica	P.G. n° 45067	11/11/2025	X	X	
TAV.14_OOUU_Planimetria di progetto	P.G. n° 45063	11/11/2025	X	X	
TAV.15a_OOUU_Segnaletica orizzontale	P.G. n° 45063	11/11/2025	X		X
TAV.15b_OOUU_Segnaletica verticale	P.G. n° 45063	11/11/2025	X		X
TAV.16_OOUU_Particolari costruttivi	P.G. n° 45063	11/11/2025	X		X
TAV.17_Profilo longitudinale Via Lama	P.G. n° 45063	11/11/2025	X		X
TAV.18_OOUU_Verifiche normative	P.G. n° 45063	11/11/2025	X	X	
TAV.19a_OOUU_Magazzino comunale - impianto meccanico	P.G. n° 45063	11/11/2025	X		X
TAV.19b_OOUU_Magazzino comunale - messa a terra	P.G. n° 45063	11/11/2025	X		X
TAV.19c_OOUU_Magazzino comunale - illuminazione ordinaria ed emergenza	P.G. n° 45063	11/11/2025	X		X

deposito					
TAV.19d_Magazzino comunale - forza motrice deposito	P.G. n° 45063	11/11/2025	X		X
TAV.19e_Magazzino comunale - rivelazione fumi uffici	P.G. n° 45063	11/11/2025	X		X
TAV.19f_OOUU_Magazzino comunale - illuminazione ordinaria ed emergenza uffici	P.G. n° 45063	11/11/2025	X		X
TAV.19g_Magazzino comunale - forza motrice uffici	P.G. n° 45063	11/11/2025	X		X
TAV.19h_Magazzino comunale - rivelazione fumi uffici	P.G. n° 45063	11/11/2025	X		X
TAV.19i_OOUU_Magazzino comunale - pianta piano zero e copertura	P.G. n° 45063	11/11/2025	X	X	
TAV.19l_OOUU_Magazzino comunale - prospetti e sezioni	P.G. n° 45063	11/11/2025	X	X	
TAV.20_OOUU_Gialli e rossi	P.G. n° 45064	11/11/2025	X	X	
TAV.21_OOUU_Progetto impianto elettrico	P.G. n° 45064	11/11/2025	X		X
TAV.22a_OOUU_Progetto impianto smaltimento acque meteoriche	P.G. n° 45064	11/11/2025	X	X	
TAV.22b_OOUU_Progetto impianto smaltimento acque reflue	P.G. n° 45064	11/11/2025	X	X	
TAV.23_OOUU_Fasi di cantiere	P.G. n° 45064	11/11/2025	X		X
TAV.24a_OOUU_Rendering	P.G. n° 45064	11/11/2025	X	X	
TAV.24b_OOUU_Rendering	P.G. n° 45044	11/11/2025	X	X	
TAV.25_OOUU_Individuazione Opere Intra ed Extra comparto	P.G. n° 45044	11/11/2025	X	X	
Tav.26_Rilievo e censimento preliminare della vegetazione__ arborea	P.G. n° 45044	11/11/2025	X	X	

ALLEGTO 5 - RELAZIONI (34 DOC)	Protocollo	data			
REL.01_Relazione tecnico illustrativa di progetto	P.G. n° 45040	11/11/2025	X	X	
REL.02a_Valutazione preliminare invarianza idraulica	P.G. n° 45040	11/11/2025	X		X
REL.02b_Relazione preliminare rete acque nere	P.G. n° 45040	11/11/2025	X		X
REL.02c_OOUU_Valutazione preliminare invarianza idraulica	P.G. n° 45038	11/11/2025	X		X
REL.02d_OOUU_Relazione preliminare rete acque nere e adduzione	P.G. n° 45038	11/11/2025	X		X
REL.02e_Capitolato speciale opere idrauliche	P.G. n° 45038	11/11/2025	X		X
REL.03_Valutazione previsionale di impatto acustico	P.G. n° 45038	11/11/2025	X	X	
REL.04_Relazione del traffico	P.G. n° 45038	11/11/2025	X	X	
REL.05_Relazione tecnico illustrativa delle opere a verde	P.G. n° 45038	11/11/2025	X	X	
REL.06_Relazione geologica	P.G. n° 45038	11/11/2025	X	X	
REL.07_Relazione impianto elettrico	P.G. n° 45038	11/11/2025	X		X
REL.08_Relazione contenimento consumi energetici	P.G. n° 45038	11/11/2025	X	X	
REL.09_Perizia	P.G. n° 45038	11/11/2025	X	X	
REL.10_Calcolo monetizzazioni e stima valore economico aree non cedute	P.G. n° 45038	11/11/2025	X	X	
REL.11_Impatto paesistico	P.G. n° 45038	11/11/2025	X	X	
REL.12_Quadro economico	P.G. n° 45038	11/11/2025	X	X	
REL.13_GANTT	P.G. n° 45038	11/11/2025	X	X	
REL.14.1_Stima economica edificio privato	P.G. n° 45038	11/11/2025	X	X	
REL.14_CME	P.G. n° 45038	11/11/2025	X	X	
REL.15_Rapporto preliminare VAS	P.G. n° 45036	11/11/2025	X	X	
REL.15bis_Risposte puntuali alle richieste di integrazioni	P.G. n° 45036	11/11/2025	X	X	
REL.16_Norme tecniche di attuazione	P.G. n° 45036	11/11/2025	X	X	
REL.17_Relazione sostenibilità delle opere di urbanizzazione	P.G. n° 45036	11/11/2025	X		X
REL.18_Piano di manutenzione delle opere di urbanizzazione	P.G. n° 45036	11/11/2025	X		X
REL.19_Piano sicurezza coordinamento delle opere di urbanizzazione	P.G. n° 45036	11/11/2025	X		X
REL.20_Relazione tecnico illustrativa OOUU extracomparto	P.G. n° 45036	11/11/2025	X	X	

REL.21_Relazione per valutazione idraulica sottopasso ciclopedonale	P.G. n° 45036	11/11/2025	X	X	
REL.22_Rilievo e censimento preliminare della vegetazione arborea	P.G. n° 45035	11/11/2025	X	X	
REL.23_Calcolo illuminotecnico	P.G. n° 45035	11/11/2025	X		X
REL.24_Relazione perizia Via Lama esistente	P.G. n° 45035	11/11/2025	X	X	
REL.25_Relazione per verifica scarico portata in Cavo San Donato	P.G. n° 45035	11/11/2025	X	X	
REL.26_Valutazione Finanziaria	P.G. n° 46370	20/11/2025	X	X	
REL.27_Checklist CAP	P.G. n° 45035	11/11/2025	X	X	
REL.28_Relazione Ambientale	P.G. n° 45064	11/11/2025	X		X

ALLEGATO 6 - PROGETTO OOUU EXTRACOMPARTO (16 DOC)	Protocollo	data			
OOUUEXT.01_Inquadramento urbanistico	P.G. n° 45033	11/11/2025	X	X	
OOUUEXT.02_Inquadramento urbanistico ambito ARU A	P.G. n° 45033	11/11/2025	X	X	
OOUUEXT.03_Individuazione catastale ed elenco proprietà	P.G. n° 45033	11/11/2025	X	X	
OOUUEXT.04_Piano particellare	P.G. n° 45033	11/11/2025	X	X	
OOUUEXT.05_Rilievo e documentazione fotografica	P.G. n° 45033	11/11/2025	X	X	
OOUUEXT.06_Sottoservizi stato di fatto e di progetto	P.G. n° 45033	11/11/2025	X	X	
OOUUEXT.07_Planimetria con indicazione degli elementi nello SDF	P.G. n° 45033	11/11/2025	X	X	
OOUUEXT.08_Planimetria di progetto	P.G. n° 45032	11/11/2025	X	X	
OOUUEXT.09a_Segnaletica orizzontale	P.G. n° 45032	11/11/2025	X		X
OOUUEXT.09b_Segnaletica Verticale	P.G. n° 45032	11/11/2025	X		X
OOUUEXT.10_Particolari costruttivi	P.G. n° 45032	11/11/2025	X		X
OOUUEXT.11_Profilo longitudinale & Verifiche normative	P.G. n° 45032	11/11/2025	X	X	
OOUUEXT.12_Gialli e rossi	P.G. n° 45032	11/11/2025	X	X	
OOUUEXT.13_Progetto impianto elettrico	P.G. n° 45032	11/11/2025	X		X
OOUUEXT.14_Fasi di cantiere	P.G. n° 45032	11/11/2025	X		X
OOUUEXT.15_Rendering	P.G. n° 45038	11/11/2025	X	X	

ALLEGATO 7 - PROGETTO OOUU ROTATORIA 1 - VIA EMILIA (17 DOC)	Protocollo	data			
OOUUEXT_PFTE_R1.01_SDF_Inquadramento territoriale e urbanistico	P.G. n° 45034	11/11/2025	X	X	
OOUUEXT_PFTE_R1.02_SDF_Inquadramento vincoli	P.G. n° 45034	11/11/2025	X	X	
OOUUEXT_PFTE_R1.03_SDF_Aerofotogrammetrico	P.G. n° 45034	11/11/2025	X	X	
OOUUEXT_PFTE_R1.04_SDF_Documentazione fotografica	P.G. n° 45037	11/11/2025	X	X	
OOUUEXT_PFTE_R1.05_Individuazione catastale piano particellare	P.G. n° 45034	11/11/2025	X	X	
OOUUEXT_PFTE_R1.06_SDF_Rilievo planialtimetrico	P.G. n° 45034	11/11/2025	X	X	
OOUUEXT_PFTE_R1.07_SDF_Sezioni	P.G. n° 45034	11/11/2025	X		X
OOUUEXT_PFTE_R1.08_SDF_Sottoservizi	P.G. n° 45037	11/11/2025	X		X
OOUUEXT_PFTE_R1.09_SDF_Planimetria - Segnaletica orizzontale e verticale	P.G. n° 45037	11/11/2025	X		X
OOUUEXT_PFTE_R1.10_SDP_Stato di progetto	P.G. n° 45037	11/11/2025	X	X	
OOUUEXT_PFTE_R1.11_SDP_Stato di progetto sezioni	P.G. n° 45037	11/11/2025	X		X
OOUUEXT_PFTE_R1.12_SDP_Sottoservizi	P.G. n° 45039	11/11/2025	X		X
OOUUEXT_PFTE_R1.13_SDP_Dimostrazione della normativa stradale	P.G. n° 45039	11/11/2025	X		X
OOUUEXT_PFTE_R1.15_SDP_Gialli e rossi quantità	P.G. n° 45039	11/11/2025	X	X	
OOUUEXT_PFTE_R1.16_Relazione generale	P.G. n° 45039	11/11/2025	X	X	
OOUUEXT_PFTE_R1.17_Relazione Tecnica	P.G. n° 45039	11/11/2025	X	X	
OOUUEXT_PFTE_R1.18_Computo metrico estimativo dell'opera	P.G. n° 45039	11/11/2025	X	X	

ALLEGATO 8 - PROGETTO OOUU ROTATORIA 2 - VIA PARRI (18 DOC)	Protocollo	data			
OOUUEXT_PFTE_R2.01_SDF_Inquadramento territoriale e urbanistico	P.G. n° 45039	11/11/2025	X	X	
OOUUEXT_PFTE_R2.02_SDF_Inquadramento vincoli	P.G. n° 45039	11/11/2025	X	X	
OOUUEXT_PFTE_R2.03_SDF_Aerofotogrammetrico	P.G. n° 45039	11/11/2025	X	X	
OOUUEXT_PFTE_R2.04_SDF_Documentazione fotografica	P.G. n° 45039	11/11/2025	X	X	
OOUUEXT_PFTE_R2.05_SDF_Assetto catastale	P.G. n° 45039	11/11/2025	X	X	
OOUUEXT_PFTE_R2.06_SDF_Rilievo planialtimetrico	P.G. n° 45039	11/11/2025	X	X	
OOUUEXT_PFTE_R2.07_SDF_Sezioni	P.G. n° 45039	11/11/2025	X		X
OOUUEXT_PFTE_R2.08_SDF_Sottoservizi	P.G. n° 45039	11/11/2025	X		X
OOUUEXT_PFTE_R2.09_SDF_Planimetria - Segnaletica orizzontale e verticale	P.G. n° 45046	11/11/2025	X		X
OOUUEXT_PFTE_R2.10_SDP_Stato di progetto	P.G. n° 45046	11/11/2025	X	X	
OOUUEXT_PFTE_R2.11_SDP_Stato di progetto sezioni	P.G. n° 45046	11/11/2025	X		X
OOUUEXT_PFTE_R2.12_SDP_Sottoservizi	P.G. n° 45046	11/11/2025	X		X
OOUUEXT_PFTE_R2.13_SDP_Dimostrazione della normativa stradale	P.G. n° 45046	11/11/2025	X		X
OOUUEXT_PFTE_R2.14_SDP_Piano particellare sedime stradale	P.G. n° 45046	11/11/2025	X	X	
OOUUEXT_PFTE_R2.15_SDP_Gialli e rossi quantità	P.G. n° 45046	11/11/2025	X	X	
OOUUEXT_PFTE_R2.16_Relazione generale	P.G. n° 45046	11/11/2025	X	X	
OOUUEXT_PFTE_R2.17_relazione tecnica	P.G. n° 45064	11/11/2025	X	X	
OOUUEXT_PFTE_R2.18_Computo metrico estimativo dell'opera	P.G. n° 45064	11/11/2025	X	X	

ALLEGATO 9 - PROGETTO OPERE URBANIZZAZIONE SOGGETTE A FUTURA AUTORIZZAZIONE/CONVENZIONE CON AUTOSTRADE PER L'ITALIA (40 DOC)	Protocollo	data			
ASPI.REL.01_Relazione tecnico illustrativa di progetto	P.G. n° 45046	11/11/2025	X	X	
ASPI.REL.02_Capitolato speciale opere idrauliche	P.G. n° 45046	11/11/2025	X	X	
ASPI.REL.03_Valutazione preliminare invarianza idraulica	P.G. n° 45046	11/11/2025	X		X
ASPI.REL.04_Relazione preliminare rete acque reflue	P.G. n° 45046	11/11/2025	X		X
ASPI.REL.05_Valutazione preliminare invarianza idraulica OOUU	P.G. n° 45046	11/11/2025	X		X
ASPI.REL.06_Relazione preliminare rete acque reflue e adduzione OOUU	P.G. n° 45045	11/11/2025	X		X
ASPI.REL.07_Proposta di contenimento	P.G. n° 45045	11/11/2025	X	X	
ASPI.REL.08_Relazione tecnico illustrativa delle opere a verde	P.G. n° 45045	11/11/2025	X	X	
ASPI.REL.09_Relazione per valutazione idraulica sottopasso ciclopeditone	P.G. n° 45045	11/11/2025	X		X
ASPI.REL.10_Rilievo e censimento preliminare della vegetazione_ arborea	P.G. n° 45045	11/11/2025	X	X	
ASPI.REL.11_Calcolo illuminotecnico sottopasso ciclabile	P.G. n° 45045	11/11/2025	X		X
ASPI.TAV.01_Inquadramento urbanistico	P.G. n° 45045	11/11/2025	X	X	
ASPI.TAV.02_Individuazione catastale	P.G. n° 45045	11/11/2025	X	X	
ASPI.TAV.03_Individuazione catastale e piano particellare OOUU extra comparto	P.G. n° 45045	11/11/2025	X	X	
ASPI.TAV.04a_Rilievo e documentazione fotografica OOUU extra comparto	P.G. n° 45042	11/11/2025	X	X	
ASPI.TAV.04b_Rilievo e profili longitudinali OOUU	P.G. n° 45042	11/11/2025	X		X
ASPI.TAV.04c_Documentazione fotografica manufatto sollevamento acque	P.G. n° 45042	11/11/2025	X		X
ASPI.TAV.05_Sottoservizi rete idrica stato di fatto e di progetto	P.G. n° 45042	11/11/2025	X		X
ASPI.TAV.06_Sottoservizi rete elettrica e telecom stato di fatto e di progetto	P.G. n° 45042	11/11/2025	X		X
ASPI.TAV.07_SDF - Planimetria generale	P.G. n° 45042	11/11/2025	X	X	
ASPI.TAV.08_SDP - Planimetria generale	P.G. n° 45042	11/11/2025	X	X	
ASPI.TAV.09_SDP - Segnaletica verticale – orizzontale	P.G. n° 45042	11/11/2025	X		X
ASPI.TAV.10a_Sezioni urbanistiche, Verifica FdR Autostradale	P.G. n° 45042	11/11/2025	X	X	
ASPI.TAV.10b - Sottopasso di via Buozzi	P.G. n° 45041	11/11/2025	X	X	

ASPI.TAV.10c - Sottopasso di Vittorio	P.G. n° 45041	11/11/2025	X	X	
ASPI.TAV.10d_SDP - Profilo longitudinale Via Lama	P.G. n° 45041	11/11/2025	X	X	
ASPI.TAV.10e_SDP - Profilo longitudinale nuovo percorso ciclabile tratto 3	P.G. n° 45041	11/11/2025	X	X	
ASPI.TAV.10f_SDP - Intervento Strutturale di Contenimento Muri di Via Lama	P.G. n° 45041	11/11/2025	X		X
ASPI.TAV.10g_Sezioni - Verifica FdR Autostradale	P.G. n° 45041	11/11/2025	X	X	
ASPI.TAV.10h_Sezioni - Verifica FdR Autostradale	P.G. n° 45041	11/11/2025	X	X	
ASPI.TAV.11_Fasi di cantiere OOUU extra comparto	P.G. n° 45041	11/11/2025	X		X
ASPI.TAV.12_Fasi di cantiere OOUU	P.G. n° 45041	11/11/2025	X		X
ASPI.TAV.13_Stato di progetto opere a verde	P.G. n° 45041	11/11/2025	X	X	
ASPI.TAV.14_Stato di progetto schema dell'impianto d'irrigazione	P.G. n° 45044	11/11/2025	X	X	
ASPI.TAV.15_Progetto smaltimento acque meteoriche private	P.G. n° 45044	11/11/2025	X	X	
ASPI.TAV.16_Progetto preliminare smaltimentoacque reflue private	P.G. n° 45044	11/11/2025	X	X	
ASPI.TAV.17_OOUU_Progetto impianto smaltimento acque meteoriche	P.G. n° 45044	11/11/2025	X	X	
ASPI.TAV.18_OOUU_Progetto impianto smaltimento acque reflue	P.G. n° 45044	11/11/2025	X	X	
ASPI.TAV.19_Rendering	P.G. n° 45044	11/11/2025	X	X	
ASPI.TAV.20_Rilievo e censimento preliminare della vegetazione_ arborea	P.G. n° 45044	11/11/2025	X	X	

Richiamata la disposizione contenuta all'art. 14, comma 1 della L.R. 12/2005 secondo cui i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente sono approvati dalla Giunta Comunale;

Ritenuto per il Piano in oggetto opportuno prendere atto che nessuna osservazione è stata presentata nei termini previsti e che, conseguentemente, risultano presenti le condizioni e presupposti per procedere alla sua approvazione definitiva ai sensi del comma 4 art. 14 della L.R. 12/2005 precisando che la documentazione rilevanti ai fini dell'adozione è allegata alla Delibera Giunta Comunale n.130/2025;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente atto espressi dal dirigente del servizio interessato e dal dirigente del servizio finanziario, ai sensi dell'art.49 comma 1 D.Lgs.267/00;

Con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese;

DELIBERA

per quanto argomentato in premessa quale parte integrante e sostanziale:

1. di approvare in via definitiva il Piano Attuativo relativo all'ambito di Rigenerazione Urbana denominato "Aru A" Comparto "A1", d'iniziativa privata, in attuazione del vigente Piano di Governo del Territorio, costituita dai documenti ed elaborati cartografici allegati alla deliberazione di Giunta Comunale n.130 del del 15/12/2025, relativamente a quelli ritenuti rilevanti ai fini dell'approvazione, ed elencati in premessa e depositati agli atti d'ufficio, relativamente a quelli a completamento.
2. di dare atto che nessuna osservazione è stata presentata nei termini previsti e che, conseguentemente, l'approvazione di cui al pt.1) avviene in quanto presenti le condizioni e presupposti richiesti per procedere ex. Lege (art.14 L.r. n.12/2005) per il Piano Attuativo di istanza privata, come confermato dall'istruttoria procedurale tecnica conclusa con esito positivo dai servizi competenti, così come meglio esplicitato nel verbale conclusivo della Conferenza di cui alla Determinazione n. 201 del 22/07/2025.

3. di disporre, in conformità alla fase istruttoria e come riportato anche nella deliberazione di adozione Giunta Comunale n.130/2025, quanto segue:
- a) richiamato il combinato disposto dell'art.13 c.7 ed allegato I.12 del D.Lgs. n.36/2023 e l'art.16 c.2 e 2-bis del D.P.R. n.380/2001, relativamente alle opere di urbanizzazione a scomputo realizzate direttamente dal soggetto privati nell'ambito di convenzioni urbanistiche considerate "opere pubbliche" ed attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni, il progetto esecutivo sarà approvato dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art.7 c.1 lett.c) del D.P.R. n.380/2001 che costituisce in fase operativa autorizzazione/permesso per la realizzazione (CdS VI 14.01.2004 n.74; Id IV 27.10.2003 n.6631; Cass. Pen. III 11.03.2004 n.18697);
 - b) nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria i progetti esecutivi dovranno essere adeguati alle prescrizioni emerse: in fase di verifica di V.Inc.A, di esclusione alla VAS, di verifica di esclusione alla VIA, compresi quelli espressi in sede di istruttoria del Piano Attuativo da parte degli uffici ed organi competenti e ad eventuali prescrizioni derivanti dall'approvazione definitiva del Piano Attuativo, in caso di accoglimento di eventuali osservazioni;
 - c) a fronte di un importo degli oneri di urbanizzazione provvisoriamente determinato per la funzione produttiva in Euro 1.131.381,81, saranno realizzate opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne ed esterne al comparto, per un valore di Euro 1.237.206,19, così come individuate in premessa nella deliberazione G.C. n.130/2025 e di cui le relative condizioni sono specificate nella bozza di convenzione allegata alla stessa;
 - d) ai sensi dell'art. 45 L.R. 12/2005 il soggetto attuatore può essere autorizzato a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione;
 - e) saranno inoltre realizzate opere di urbanizzazione primaria non a scomputo oneri, così come individuate in premessa nella stessa deliberazione G.C. n.130/, per un valore di Euro 848.528,43, afferenti a opere già esistenti sul lotto, che il lottizzante necessita di spostare per l'intervento privato, valore comprensivo dei costi per la manutenzione del verde come meglio precisato nella bozza di convenzione;
 - f) la modifica di un tratto del canale irriguo denominato "Cavo San Donato", annoverato all'interno del Reticolo Idrico Minore vigente, come reticolo privato, secondo le prescrizioni pervenute in sede di verifica di esclusione alla VIA da parte dei soggetti competenti;
 - g) i tempi di attuazione della convenzione sono stabiliti in anni 10 a far data dalla stipulazione della convenzione urbanistica che dovrà avvenire mediante atto di notaio scelto di comune accordo tra le parti;
 - h) l'acquisizione a patrimonio comunale delle aree per Dotazione di Servizi pubblici e di interesse generale, pari a 7.518,31 mq, così distinte:
 - 5.028,55 mq a verde pubblico (in cui il Piano Attuativo prevede una vasca di laminazione per lo smaltimento delle acque meteoriche delle aree pubbliche);
 - 1.042,55 mq a pista ciclopedonale;
 - 484,73 mq a parcheggio pubblico;
 - 962,48 mq ad aree per attrezzature/deposito comunale ove insisterà un nuovo magazzino comunale;
 - i) la monetizzazione di 359,02 mq di aree per Dotazione di Servizi pubblici e di interesse generale non reperite, per un importo complessivo pari a Euro 60.825,17 (con un valore di monetizzazione pari a Euro/mq 169,42);
 - j) l'acquisizione a patrimonio comunale della nuova Via Lama pari a 1.831,00 mq (aree e manufatti) a fronte della cessione in permuta al Soggetto Attuatore del sedime della Via Lama esistente (aree e manufatti) di superficie catastale pari a 2.414 mq;
 - k) poiché dalla "REL 24 Perizia Via Lama" risulta che i costi delle aree e delle opere relative allo spostamento di Via Lama sono inferiori al valore delle aree e delle opere esistenti, il Soggetto Attuatore è tenuto a corrispondere il relativo conguaglio al Comune di Euro pari a 9.074,17, al momento della stipula della convenzione;

- l) di prestare idonea fidejussione nelle modalità indicate nella bozza di convenzione per l'importo complessivo di Euro 3.460.648,35;
- m) all'atto del rilascio dei titoli edilizi per la realizzazione delle opere private, sarà determinata e corrisposta la quota di contributo pari alla incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi di cui all'articolo 19, c.1 del D.P.R. n.380/2001, comprese le maggiorazioni del contributo di costruzione dovute per legge di cui alla tabella riportata in premessa.
4. di dare atto che l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà subordinata alle condizioni imposte dagli Enti gestori dei vari servizi nonché alla necessaria conformità alle disposizioni vigenti in materia di opere pubbliche e, con richiamo al Pt.3) lett.a) e b) del presente deliberato, sotto il controllo del competente servizio di questo Ente.
5. di prendere atto che dovrà essere previsto a Bilancio un importo stimato pari a 3.020,65 Euro annui + IVA a fronte del canone concessorio da corrispondere ad Autostrade, a seguito di apposita convenzione che dovrà essere sottoscritta tra Comune e Autostrade, per la realizzazione e l'utilizzo del nuovo sottopassaggio autostradale per la pista ciclopedonale di collegamento con il quartiere Di Vittorio.
6. di prendere atto che in fase di ottenimento dei titoli abilitativi edilizi, verranno rispettare le prescrizioni progettuali di cui al punto 13 dell'art. 40 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente.
7. di dare ampio mandato al Dirigente competente per l'assunzione degli atti necessari all'attuazione del presente provvedimento, ivi compresa la stipula della convenzione alla quale potranno essere apportate quelle precisazioni – in sede di stipula – necessarie per coerenziala ai dispositivi deliberativi di adozione e approvazione oltre alle prescrizioni/indicazioni di cui alla Conferenza dei Servizi, nonché di convenire le eventuali clausole complementari e integrative, che potessero rendersi necessarie e opportune in sede di stipula, il tutto senza bisogno di ulteriore ratifica.
8. di dare ampio mandato al Dirigente competente di tenere conto, nel prosieguo dell'iter amministrativo e nelle future procedure tendenti ad ottenere titoli edilizi afferenti il Piano Attuativo in oggetto dei contenuti della presente.

La presente deliberazione ai fini di garantire l'esecutività operativa delle fasi successive del procedimento urbanistico viene dichiarata immediatamente eseguibile a seguito di separata ed unanime votazione, ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs.267/00.

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

II SINDACO
SQUERI FRANCESCO

II SEGRETARIO GENERALE
MARTINA STEFANEA LAURA