



COMUNE DI CANEGRATE

Città Metropolitana di Milano
Tel. (0331) 463811 - Cod. fisc. e part. IVA 00835500158

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 126 Del 17-06-2026

Oggetto: ADOZIONE DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA DENOMINATO APC5 POSTO TRA LA VIA PISA E LA VIA F.LLI ROSSELLI, AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA L.R. 12/2005 E SS.MM.II.

L'anno duemilaventisei il giorno diciassette del mese di giugno alle ore 17:00, presso questa Sede Municipale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale per deliberare sulle proposte contenute nell'ordine del giorno unito all'avviso di convocazione.

Dei Signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

Matteo Modica	SINDACO	Presente in videoconferenza
Davide Spirito	VICE SINDACO	Presente in videoconferenza
Sara Lurago	ASSESSORE	Presente in videoconferenza
Edoardo Zambon	ASSESSORE	Presente in videoconferenza
Maurizio Maria Tomio	ASSESSORE	Presente in videoconferenza
Franca Meraviglia	ASSESSORE	Presente in videoconferenza

ne risultano presenti n. 6 e assenti n. 0.

Assume la presidenza il Signor Modica Matteo in qualità di SINDACO assistito dal Segretario Generale Dott. La Scala Teresa.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Soggetta a ratifica	N
Immediatamente eseguibile	S

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- la Società Ares Immobiliare Costruzioni s.r.l., con atto a rogito Notaio Dott. Guido Fenaroli in data 10.07.2025 rep n. 37249 raccolta n. 11677 , regolarmente registrato e trascritto, ha sottoscritto con il Comune di Canegrate Convenzione urbanistica per l'attuazione delle previsioni edificatorie delle aree di proprietà, ricomprese nell'ambito di progettazione coordinata denominato APC5 di via Pisa – via Fratelli Rosselli del PGT vigente della superficie complessiva di mq 7.294,43, catastalmente identificate al foglio 7 particelle 781,784, 788, 791, 782, 783, 785, 786, 787, 789, 792 e 793;
- contestualmente alla stipula di detta Convenzione, l'operatore ha ceduto gratuitamente al comune le aree catastalmente individuate al foglio 7 particelle 782, 783, 785, 786, 787, 789, 792 e 793, necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione della superficie complessiva di mq. 2.380,17;

DATO ATTO CHE:

- il punto 7 dell'art. 18 della suddetta Convenzione, dispone altresì quanto segue “... *La PARTE PRIVATA potrà proporre il futuro utilizzo della volumetria aggiuntiva assegnata dal vigente PGT all'ambito in oggetto (APC5), previa presentazione di istanza di Variante al Piano Attuativo in trattazione, a condizione che lo stesso operatore sia in grado di dimostrare la disponibilità dei necessari diritti edificatori prima della sottoscrizione del presente atto...*”;
- la Società Ares Immobiliare Costruzioni s.r.l., in virtù della disposizione di cui sopra, prima della stipula dell'atto in trattazione, ha acquisito i diritti volumetrici necessari per il futuro utilizzo della SLP aggiuntiva assegnata dal PRG vigente e pari a complessivi mq 529,00, in forza dei seguenti atti a rogito del Notaio Dott. Guido Fenaroli:
 - con atto del 18.09.2025 rep n. 37335 raccolta n. 11749, ha acquistato i diritti edificatori pari a mq 360,00 (trecentosessanta) di Slp;
 - con atto in data 18.09.2025 rep n. 37336 raccolta n. 11750, ha acquistato i diritti edificatori pari a mq 100,00 (cento) di Slp;
- allo stesso scopo la Società Ares Immobiliare Costruzioni s.r.l. ha altresì acquisito, con atto a rogito Notaio Dott. Fenaroli in data 17.10.2025 rep n. 37407 raccolta n. 11808, l'area di cui al mappale 653 del foglio 11 della superficie catastale di mq. 240;
- detta area risulta classificata dal vigente PGT in “tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina: spazi pubblici e di uso pubblico”. In tali aree trova applicazione, in alternativa all'esproprio ai sensi delle vigenti leggi, l'istituto della compensazione urbanistica: in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, un indice virtuale di 0,30 mq/mq trasferibili su aree edificabili. La cessione

gratuita all'Amministrazione di detta area genera quindi diritti edificatori pari a mq 72,00 (settantadue) di slp (mq. 240 x 0,30 mq/mq);

Atteso che:

- ai fini dell'utilizzo della volumetria aggiuntiva (quantificata in mq 529 di S.L.P.) assegnata dal vigente P.G.T. all'ambito APC5, reperita mediante l'acquisto di diritti edificatori (atti Notaio Fenaroli del 18.09.2025 rep. nn. 37335 e 37336, per complessivi mq 460 di S.L.P.) e mediante la cessione gratuita dell'area di compensazione di cui al mappale 653 fg. 11 (atto del 17.10.2025 rep. n. 37407, generante mq 72 di S.L.P.), la Società Ares Immobiliare Costruzione srl ha presentato proposta di Variante al piano attuativo convenzionato con istanza del 07.11.2025 prot. n. 15927, successivamente integrata in data 27.03.2026 prot. n. 5225, 08.05.2026 prot. n. 7499 e 28.05.2026 prot. n. 8574;
- la Variante al piano attuativa proposta, classificata d'ufficio con il n. 1/2025 (Variante al P.U. 3/2021), prevede in sintesi:
 - l'utilizzo della volumetria aggiuntiva assegnata dal vigente P.G.T. all'ambito APC5, pari a mq 529 di S.L.P., con conseguente modifica del planivolumetrico convenzionato: in luogo della soluzione tipologica mista (villette bifamiliari, palazzina e villetta unifamiliare), la Variante prevede la realizzazione di due edifici residenziali di quattro piani fuori terra, con piano terra destinato in parte a servizi comuni, oltre alla costruzione di una villetta unifamiliare in fregio alla via Arezzo, per una superficie lorda di pavimento complessiva di circa mq. 1.662,00;
 - la cessione gratuita al Comune di Canegrate dell'area di cui al mappale 653 del foglio 11, della superficie catastale di mq 240, quale area di compensazione che, in base all'indice attribuito dal vigente P.G.T. (0,30 mq/mq), genera diritti edificatori pari a mq 72,00 di S.L.P.;
 - la conferma delle opere di urbanizzazione primaria già previste nella convenzione stipulata in data 10.07.2025, ad eccezione dello spostamento del passo carraio di accesso al comparto, e la realizzazione, a cura e spese dell'operatore privato, delle opere di urbanizzazione aggiuntive consistenti nella sistemazione a verde dell'area già ceduta in fregio alla via F.lli Rosselli, per un importo pari ad Euro 44.101,56 come da Computo Metrico allegato alla presente Variante;
 - la garanzia dei parcheggi privati ad uso pubblico previsti dalla norma in oggetto nella misura di un posto auto per ogni mq. 100 di Slp (n. 17 parcheggi complessivi), mediante la monetizzazione degli stessi, prevedendo, per la quota corrispondente alla S.L.P. aggiuntiva, il versamento dell'importo a congruo di euro 20.307,00 da corrispondere al Comune alla sottoscrizione della Convenzione di cui alla presente Variante;

Rilevato che:

- la presente proposta di piano è stata verificata e valutata dai competenti uffici comunali, conseguendo il parere degli enti/soggetti coinvolti per quanto di competenza, in ordine al progetto delle opere urbanizzative da porre in carico all'operatore privato, in particolare è stato acquisito il parere sugli elaborati definitivi del Responsabile dell'Area Lavori Pubblici reso con nota del 13.04.2026 e del Comandante della Polizia Locale in pari data;
- stante le limitate modifiche alle opere convenzionate e l'esiguità delle opere aggiuntive previste dalla Variante, non è risultato necessario richiedere l'acquisizione di nuovi pareri agli Enti gestori dei sottoservizi (in particolare a CAP Holding per le opere fognarie e ad Atlantico S.p.A. per la pubblica illuminazione ed estensione rete Enel), già acquisiti in sede di Piano Attuativo convenzionato;

Dato atto altresì che, i contenuti urbanistici della presente Variante al piano attuativo convenzionato riguardante l'ambito APC5 del vigente PGT, sono puntualmente riportati e descritti nel testo della convenzione urbanistica e nei relativi elaborati, allegati al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale, di seguito elencati:

- All. A - Relazione Illustrativa (prot. n. 5225 del 27.03.2026);
- All. B - Schema di Convenzione di Variante (prot. n. 8574 del 28.05.2026);
- All. C - Computo Metrico Estimativo opere di urbanizzazione (prot. n. 7499 del 08.05.2026);
- Tav. n. 1A - Estratto Mappa - Estratto di P.G.T. - Scheda d'Ambito (prot. n. 5225 del 27.03.2026);
- Tav. n. 2A - Rilievo fotografico (prot. n. 5225 del 27.03.2026);
- Tav. n. 3A - Rilievo area intervento - Utenze esistenti (prot. n. 5225 del 27.03.2026);
- Tav. n. 4A - Calcolo superficie territoriale (prot. n. 5225 del 27.03.2026);
- Tav. n. 5A - Superfici in cessione e Superficie fondiaria (prot. n. 5225 del 27.03.2026);
- Tav. n. 6A - Area di galleggiamento (prot. n. 5225 del 27.03.2026);
- Tav. n. 7A - Progetto reti (prot. n. 5225 del 27.03.2026);
- Tav. n. 8A - Planimetria di progetto, bacini di influenza e sistemazione area verde (prot. n. 5225 del 27.03.2026);
- Tav. n. 9A - Segnaletica stradale via Pisa (prot. n. 7499 del 08.05.2026);
- Tav. n. 10A - Planivolumetrico Variante - Stato di Progetto (prot. n. 5225 del 27.03.2026);
- Tav. n. 11A - Sezioni territoriali - Viste e Render (prot. n. 5225 del 27.03.2026).

Atteso che sull'area d'intervento non gravano vincoli di natura paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostino alla realizzazione di quanto stabilito nel Piano Attuativo o che subordinino la stessa ad autorizzazioni di altre autorità;

Ritenuta la presente proposta di variante all'originario piano attuativo corrispondente alle esigenze della collettività e quindi meritevole di approvazione;

Verificato nello specifico che:

- i contenuti della variante soddisfano nel complesso gli obiettivi del P.G.T. vigente nonché quelli perseguiti dall'Amministrazione, sulla base dei programmi comunali di intervento, sia in relazione alle caratteristiche dell'edificazione privata sia in relazione alla dotazione di servizi ed opere pubbliche;
- il presente piano è stato redatto in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico vigente nonché alla legislazione urbanistica nazionale e regionale in materia;

Preso atto che, ai sensi dell'art. 14, commi 2, 3, 4, della Legge Regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii. "Legge per il governo del territorio" le modalità operative di approvazione definitiva dei Piani Attuativi e loro Varianti conformi agli strumenti urbanistici generali (P.G.T.) sono le seguenti:

- deposito della deliberazione di adozione per quindici giorni consecutivi nella Segreteria Comunale, unitamente a tutti gli elaborati;
- pubblicazione degli atti nel sito informatico dell'Amministrazione Comunale;
- comunicazione al pubblico del deposito e della pubblicazione nel sito informatico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio;
- possibilità da parte di chiunque, durante il periodo di pubblicazione, di prendere visione degli atti depositati;
- possibilità da parte di chiunque, entro 15 giorni dalla scadenza del periodo di termine di deposito, di presentare osservazioni;
- approvazione definitiva del piano attuativo entro 60 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate;

Richiamata la Legge Regionale n.12/2005 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto l'articolo 48 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;

Acquisito il parere di cui all'art. 49 e di cui all'art. 153, 5° comma del D. Lgs. N. 267/2000 riportato in allegato;

Con voti unanimi favorevoli resi nelle forme di Legge

DELIBERA

1. di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, che qui si intendono interamente riportate e trascritte;
2. di adottare, per le motivazioni riportate nelle premesse, la Variante al Piano attuativo convenzionato, classificata d'ufficio con il n. 1/2025 (Variante al P.U. 3/2021), relativa all'Ambito di Progettazione Coordinata APC5 posto tra le vie Pisa

e Fratelli Rosselli, come sopra puntualmente definita, costituita dagli elaborati di seguito riportati, allegati al presente atto a farne parte integrante e sostanziale:

- All. A - Relazione Illustrativa (prot. n. 5225 del 27.03.2026);
- All. B - Schema di Convenzione di Variante (prot. n. 8574 del 28.05.2026);
- All. C - Computo Metrico Estimativo opere di urbanizzazione (prot. n. 7499 del 08.05.2026);
- Tav. n. 1A - Estratto Mappa - Estratto di P.G.T. - Scheda d'Ambito (prot. n. 5225 del 27.03.2026);
- Tav. n. 2A - Rilievo fotografico (prot. n. 5225 del 27.03.2026);
- Tav. n. 3A - Rilievo area intervento - Utenze esistenti (prot. n. 5225 del 27.03.2026);
- Tav. n. 4A - Calcolo superficie territoriale (prot. n. 5225 del 27.03.2026);
- Tav. n. 5A - Superfici in cessione e Superficie fondiaria (prot. n. 5225 del 27.03.2026);
- Tav. n. 6A - Area di galleggiamento (prot. n. 5225 del 27.03.2026);
- Tav. n. 7A - Progetto reti (prot. n. 5225 del 27.03.2026);
- Tav. n. 8A - Planimetria di progetto, bacini di influenza e sistemazione area verde (prot. n. 5225 del 27.03.2026);
- Tav. n. 9A - Segnaletica stradale via Pisa (prot. n. 7499 del 08.05.2026);
- Tav. n. 10A - Planivolumetrico Variante - Stato di Progetto (prot. n. 5225 del 27.03.2026);
- Tav. n. 11A - Sezioni territoriali - Viste e Render (prot. n. 5225 del 27.03.2026);

3. di demandare al Responsabile competente l'adozione dei provvedimenti necessari alla pubblicazione ed al deposito degli atti della presente variante, secondo le disposizioni di cui all'art. 14 commi 2 e 3 della LR. n. 12/2005 e ss.mm.ii.

Successivamente, delibera altresì, con apposita votazione unanime e palese, stante l'urgenza di provvedere ai necessari successivi adempimenti, di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/000.

Allegati:

- Parere D.Lgs. 267/00;
- All. A - Relazione Illustrativa (prot. n. 5225 del 27.03.2026);
- All. B - Schema di Convenzione di Variante (prot. n. 8574 del 28.05.2026);
- All. C - Computo Metrico Estimativo opere di urbanizzazione (prot. n. 7499 del 08.05.2026);
- Tav. n. 1A - Estratto Mappa - Estratto di P.G.T. - Scheda d'Ambito (prot. n. 5225 del 27.03.2026);
- Tav. n. 2A - Rilievo fotografico (prot. n. 5225 del 27.03.2026);
- Tav. n. 3A - Rilievo area intervento - Utenze esistenti (prot. n. 5225 del 27.03.2026);
- Tav. n. 4A - Calcolo superficie territoriale (prot. n. 5225 del 27.03.2026);
- Tav. n. 5A - Superfici in cessione e Superficie fondiaria (prot. n. 5225 del 27.03.2026);
- Tav. n. 6A - Area di galleggiamento (prot. n. 5225 del 27.03.2026);
- Tav. n. 7A - Progetto reti (prot. n. 5225 del 27.03.2026);
- Tav. n. 8A - Planimetria di progetto, bacini di influenza e sistemazione area verde (prot. n. 5225 del 27.03.2026);
- Tav. n. 9A - Segnaletica stradale via Pisa (prot. n. 7499 del 08.05.2026);
- Tav. n. 10A - Planivolumetrico Variante - Stato di Progetto (prot. n. 5225 del 27.03.2026);
- Tav. n. 11A - Sezioni territoriali - Viste e Render (prot. n. 5225 del 27.03.2026).

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

Il SINDACO
Matteo Modica

Il Segretario Generale
Dott.ssa Teresa La Scala

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del d. lgs.82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



COMUNE DI CANEGRATE

Città Metropolitana di Milano
Tel. (0331) 463811 - Cod. fisc. e part. IVA 00835500158

Proposta n. 140 del 15-06-2026 - DELIBERA DI GIUNTA

OGGETTO: ADOZIONE DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA DENOMINATO APC5 POSTO TRA LA VIA PISA E LA VIA F.LLI ROSSELLI, AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA L.R. 12/2005 E SS.MM.II.

Parere preventivo art. 49 e art. 147 bis comma 1 Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267

In relazione al presente atto si esprime parere Favorevole di regolarità tecnica.

Data: 15-06-2026

Il Segretario Generale

Dott.ssa Teresa La Scala

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del d. lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa



COMUNE DI CANEGRATE

Città Metropolitana di Milano
Tel. (0331) 463811 - Cod. fisc. e part. IVA 00835500158

Deliberazione della Giunta Comunale n. 126 del 17-06-2026

OGGETTO: ADOZIONE DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA DENOMINATO APC5 POSTO TRA LA VIA PISA E LA VIA F.LLI ROSSELLI, AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA L.R. 12/2005 E SS.MM.II.

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Numero. 819 del Registro Pubblicazioni

Si attesta che la presente deliberazione:

è pubblicata all'albo pretorio on-line del Comune di Canegrate per 15 gg. consecutivi a partire dal 01-07-2026 ai sensi dell'art.124 D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.

Lì, 01-07-2026

**Il Segretario Generale
Dott.ssa Teresa La Scala**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del d. lgs.82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa