



# CITTÀ DI VIMERCATE

MEDAGLIA D'ARGENTO AL MERITO CIVILE

PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 66 DEL 18/12/2025

OGGETTO: PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (P.I.I.) "AT.6 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE VIMERCATE – VIA SANTA MARIA MOLGORA" IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.), AI SENSI DELLA L.R. 11 MARZO 2005, N. 12 E S.M.I. – ESAME OSSERVAZIONI/PARERI, CONTRODEDUZIONI ED APPROVAZIONE DEFINITIVA

Il giorno diciotto Dicembre duemilaventicinque, alle ore 19:30, presso questa sede comunale, convocati – in seduta pubblica ed in prima convocazione – con avviso scritto del Presidente del Consiglio Comunale, notificato a norma di legge, i Signori Consiglieri si sono riuniti per deliberare sulle proposte iscritte all'ordine del giorno, la cui documentazione è stata depositata il giorno lavorativo antecedente l'adunanza.

Presiede l'adunanza Il Presidente Davide Nicolussi

Partecipa Il Segretario Generale, Dott. Fabrizio Brambilla.

Presentano gli Assessori comunali Frigerio Sergio, Lah Elena, Mascia Mariasole, Gaudio Vittoria, Corti Riccardo.

Dei componenti del Consiglio comunale:

CEREDA FRANCESCO	P	VILLA FEDERICA	P
DE NARDI LIVIO	P	SALA GIOVANNI	P
FUMAGALLI GUIDO	P	CAPRIOLI LUCA	P
ALESSANDRI MAURO	P	TRASSINI MATTEO	P
ROVAI SUSI	P	MELZI MARTINA	P
RODA' ANTONINO	AG	NEBEL CINZIA	P
DOSSI DANIELE	P	TEOLDI PATRIZIA CLELIA	AG
FRIGERIO MATTIA	P	BARBATO ELENA	P
NICOLUSSI DAVIDE	P		

Componenti PRESENTI n. 15, ASSENTI e ASSENTI GIUSTIFICATI n. 2.

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita il Consiglio Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Sono nominati scrutatori della seduta Alessandri Mauro, Dossi Daniele, Nebel Cinzia.

Responsabile: FABRIZIO BRAMBILLA

## **1. CARATTERISTICHE PRINCIPALI E MOTIVAZIONI**

Il Comune di Vimercate è dotato di P.G.T. approvato con D.C.C. n. 38 del 22.07.2020 (in vigore dal 03.02.2021) e di variante parziale approvata con D.C.C. n. 16 del 25.03.2024 (in vigore dal 03.07.2024);

Con delibera di Giunta Comunale n. 59 in data 02/04/2025 è stato deliberato l'avvio del procedimento relativo alla proposta di Programma Integrato d'Intervento denominato "AT.6 – Ambito di Trasformazione - via Santa Maria Molgora" in variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), unitamente alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 24/09/2025 è stato adottato il Programma Integrato di Intervento "AT.6 – Via Santa Maria Molgora", in variante al Piano di Governo del Territorio, presentato da Giambelli S.p.A. e Hyper Data S.r.l., con la Provincia di Monza e Brianza quale parte terza non attuatrice;

In ordine all'iter istruttorio eseguito, si evidenzia quanto segue:

**i)** In data 31.07.2024 (prot. n. 33383) Giambelli S.p.A., con sede in Vimercate via Trento n. 64, ha presentato proposta preliminare di Programma Integrato d'Intervento nell'Ambito AT.6 – via Santa Maria Molgora, poi formalizzata il 31.03.2025 (prot. n. 13395) con la Provincia di Monza e della Brianza parte terza non attuatrice. In data 22.07.2025 è stata costituita Hyper Data S.r.l., con sede in Vimercate via Trento n. 64, co-attuatrice insieme a Giambelli S.p.A.;

**ii)** con D.G.C. n. 18 del 19.02.2025 sono state definite le indicazioni operative per il P.I.I.; rispetto a tali indirizzi non è prevista la media struttura di vendita, restando invariati i benefici pubblici (recupero suolo agricolo, sicurezza viaria, standard di qualità, contributi);

**iii) la proposta costituisce variante al P.G.T. per:**

- modifica del perimetro dell'ambito con stralcio di aree terze;
- conseguente recupero di aree da ricondurre ad uso agricolo prive di capacità edificatoria in luogo dell'area a standard aggiuntivo non più necessario in loco;
- riperimetrazione della Superficie Territoriale, pari a 231.693 mq;
- definizione della capacità edificatoria dell'ambito in valore assegnato pari a 90.249,59 mq. di SL, comprensiva della premialità del 15% ex art. 5 delle Disposizioni comuni del PGT;  
La precedente quantificazione della capacità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice territoriale (0,30 mq/mq sulla S.T. originaria pari a 261.593 mq per una S.L.P. di riferimento pari a 78.477,90 mq) rileva ai soli fini ricostruttivi e non costituisce parametro vigente nella presente variante;

**iv) gli elementi qualificanti del P.I.I. risultano caratterizzati da:**

- progetto urbanistico ed edilizio integrato con il verde all'interno dell'area per una migliore qualità insediativa, paesaggistica e ambientale;
- razionalizzazione della viabilità di accesso e delle connessioni con la tangenziale est (A51) e con la S.P. 200;
- cessione gratuita di aree a standard urbanistici superiori al minimo di legge (oltre 24.600 mq);
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e di standard di qualità di interesse pubblico (nuova sede della Polizia Locale, magazzino comunale, riqualificazione viabilità, parcheggi e aree verdi);
- entrate finanziarie significative per l'Amministrazione comunale, oltre allo scomputo di oneri suindicato, derivanti dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché dal contributo commisurato al costo di costruzione e/o allo smaltimento rifiuti; entrate che, ai sensi delle normative vigenti, saranno destinate alla realizzazione di opere pubbliche, alla riqualificazione urbana e territoriale e, più in generale, a nuovi investimenti sul territorio comunale, secondo le priorità individuate dall'Amministrazione nell'ambito della programmazione triennale dei lavori pubblici e degli strumenti di bilancio;

**v)** l'Ambito di Trasformazione AT.6 comprende una pluralità di proprietà fondiarie, di cui una maggioritaria ed altre marginali di limitata estensione catastale, oltre alla Provincia di Monza e della Brianza;

**vi)** in relazione alla proposta di riperimetrazione dell'ambito formulata dai proprietari maggioritari (Giambelli S.p.A. e Hyper Data S.r.l.), finalizzata alla più efficace attuazione dell'intervento, si evidenzia che, ai sensi degli artt. 7 e ss. della Legge n. 241/1990, è stata data comunicazione di avvio del procedimento ai proprietari marginali dell'ambito. Gli stessi hanno comunicato la volontà di non partecipare al piano attuativo; per uno dei proprietari la comunicazione è risultata non recapitata per giacenza postale, fermo restando che l'Ente ha adempiuto agli obblighi di legge.

Successivamente, è stato trasmesso agli stessi proprietari l'avviso di adozione della presente variante attuativa, senza che siano pervenute osservazioni;

**vii)** alle aree stralciate dal perimetro del piano è stata attribuita una specifica destinazione urbanistica, definita sulla base delle indicazioni dei proprietari e delle caratteristiche dell'assetto territoriale circostante, come riportato nella scheda di variante (allegato B “Modifiche agli atti del P.G.T. – Relazione tecnica ed estratti cartografici”);

L'esclusione delle proprietà marginali non incide negativamente sull'assetto urbanistico complessivo dell'ambito; al contrario, consente una maggiore coerenza del perimetro progettuale e una più efficace attuazione del piano;

**viii)** per la porzione dell'ambito assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. g), del D.Lgs. n. 42/2004, in quanto area boscata, è stato attivato il procedimento di autorizzazione paesaggistica ordinaria ai sensi dell'art. 146 del medesimo decreto. La Commissione per il Paesaggio della Provincia di Monza e Brianza ha espresso parere favorevole con nota prot. n. 30783 del 30/06/2025; successivamente, la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Monza e Brianza e Pavia ha rilasciato, con nota prot. n. 38046 del 25/08/2025, parere favorevole condizionato ai fini della tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 16, commi 3 e 4, della Legge n. 1150/1942, nell'ambito del procedimento di adozione del P.I.I.;

Tale pronunciamento costituisce adempimento degli obblighi di consultazione posti in capo alla Soprintendenza dalla normativa richiamata, assicurando la valutazione preventiva degli aspetti paesaggistici e dei beni vincolati inerenti all'ambito. Non è pertanto previsto dalla disciplina di settore un ulteriore parere finale in sede di approvazione del P.I.I., essendosi l'Ufficio già espresso nella fase procedimentale pertinente;

Resta in corso, parallelamente, il procedimento di autorizzazione ai sensi della L.R. n. 31/2008 per il trasferimento del bosco; la sua conclusione comporterà la cessazione del vincolo paesaggistico per l'area oggetto di intervento;

**ix)** per le aree di proprietà e interesse provinciale il Comune di Vimercate e la provincia di Monza e della Brianza ha sottoscritto, in data 5/11/2025 un Accordo di Programma per le opere stradali di riqualificazione dei tratti della SP 200 e SP 41, comprensivo di regolarizzazioni proprietarie e gestionali; le relative opere sono integrate nel P.I.I. a scomputo;

**x)** il P.I.I. AT.6 in oggetto prevede, tra l'altro, previo parere positivo della Valutazione d'Impatto Ambientale (V.I.A.), un Data center (lotto 1) sino a 220 MW.a.;

**Considerato inoltre che** il P.I.I. AT6 prevede:

- la stipula della convenzione entro il mese di maggio 2026, con possibilità di proroga esclusivamente per cause di forza maggiore o per motivazioni oggettivamente riconosciute; la durata del Programma Integrato d'Intervento è fissata in 10 anni decorrenti dalla stipula;

- l'attuazione dell'intervento mediante due lotti funzionali:

- Lotto 1: realizzazione del Data center, subordinata all'esito favorevole della Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.), da svolgersi secondo le linee guida adottate con Decreto n. 257 del 02/08/2024 della Direzione Generale Valutazioni Ambientali del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica;

- Lotto 2: realizzazione degli edifici a destinazione terziaria/direzionale;

- la corresponsione a favore del Comune di Vimercate del valore monetario di € 358.651,28 corrispondente all'incremento di capacità edificatoria del 15% di S.L. concesso ai sensi dell'art 5 “Disposizioni comuni” del P.G.T. vigente. Detto valore è stato stimato con perizia giurata redatta

da tecnico abilitato, acquisita agli atti e costituente parte integrante della convenzione (Allegato C);

• l'alienazione della strada comunale denominata "Via per Marcusate", strada campestre non più esistente di fatto ma ancora censita catastalmente, avente superficie di mq 1.352 circa, che contribuisce alla generazione di capacità edificatoria del comparto. Per tale ragione, nella summenzionata delibera di adozione si è proceduto al declassamento di tale area da bene indisponibile a bene disponibile, previa determinazione del valore di mercato, stimato con la medesima perizia giurata in € 80.444,00. Al contempo, con la medesima delibera si è proceduto all'aggiornamento del Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali 2025-2027, previsto dall'art. 58 del D.L. n. 112/2008 convertito in Legge n. 133/2008, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 64 del 19/12/2024, con inserimento dell'alienazione di cui trattasi nell'annualità 2026. La cessione della strada comunale "Via per Marcusate" avviene contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica, in conformità alle disposizioni normative applicabili e senza ricorso a gara ad evidenza pubblica, ai sensi del punto 3 dell'art. 7 del vigente Regolamento comunale per l'alienazione di beni immobili, per ragioni di coerenza con gli obiettivi del P.I.I.;

**Dato atto che** l'area destinata alla realizzazione del nuovo magazzino/deposito comunale posta in via Salvo D'Acquisto sia da ritenere già nella disponibilità del Comune di Vimercate in quanto prevista in cessione a favore dell'ente nella convenzione del P.I.I. denominato "Ambito Vimercate SUD-SP2" - Comparto 2; che l'operatore proponente ha trasmesso specifica dichiarazione attestante la materiale disponibilità dell'area in capo al Comune (PEC del 18.09.2025, prot. n. 41302/2025);

**Ritenuto pertanto** che detta area risulti già disciplinata dal Piano dei Servizi vigente, il quale ricomprende tra le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico anche quelle cedute al Comune nell'ambito di piani attuativi; che, ai sensi dell'art. 9, comma 15, della L.R. n. 12/2005 e dell'art. 4 delle N.T. A. del Piano dei Servizi, può essere approvato l'utilizzo dell'area, originariamente destinata a parcheggio pubblico, quale sedime per la realizzazione, a cura e spese del soggetto attuatore, del nuovo edificio da destinarsi a magazzino/deposito comunale;

**Dato atto che** il nuovo utilizzo non incide negativamente sulla dotazione di standard, poiché la riduzione dell'area oggetto di trasformazione ricompresa nel P.I.I. "Vimercate Sud – SP2", in parte destinata a verde e in parte a parcheggio, non modifica il fabbisogno di servizi; che gli standard urbanistici minimi risultano comunque adeguatamente garantiti nel contesto territoriale circostante;

**Dato atto altresì** che l'attuale magazzino comunale ha sede in via Brianza, dove l'immobile risulta già classificato dal Piano dei Servizi tra le attrezzature di interesse collettivo;

**Ritenuto pertanto** autorizzabile, ai sensi dell'art. 9, comma 15, L.R. n. 12/2005 e dell'art. 4 delle N.T.A. del Piano dei Servizi vigente, l'utilizzo dell'immobile di via Brianza quale nuova sede della Polizia Locale; che tale utilizzo non comporta effetti negativi, essendo prevista la sostituzione dell'esistente magazzino con un nuovo edificio più funzionale e adeguato alle medesime funzioni;

**Rilevato infine** che le destinazioni d'uso conferite alle due aree, entrambe finalizzate al soddisfacimento di servizi pubblici e di interesse pubblico, non costituiscono variante al Piano dei Servizi, ai sensi della normativa regionale e delle N.T.A. vigenti;

**Dato atto, infine,** degli impegni assunti dai soggetti attuatori e del ruolo della Provincia quale parte terza non attuatrice;

**Richiamato** il parere della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Monza e della Brianza e Pavia, reso ai sensi dell'art. 16, commi 3 e 4, della L. n. 1150/1942, acquisito nella fase istruttoria antecedente l'adozione del P.I.I. AT6 e già illustrato nei paragrafi precedenti;

**Considerato che** ai fini della completezza del quadro procedimentale, è stata predisposta apposita controdeduzione riferita anche al predetto parere, ricompresa nell'allegato "D" (schede di sintesi e controdeduzioni) quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

**Preso atto che:**

- a seguito della pubblicazione secondo le modalità dell'art. 14, comma 3, L.R. n. 12/2005, la delibera C.C. n. 47 del 24/09/2025 e suoi allegati, è stata depositata per 15 giorni consecutivi, consentendo la presentazione di osservazioni nei successivi 15 giorni, nel seguente modo:
  - affissione all'Albo Pretorio comunale dal 08/10/2025 al 23/10/2025;
  - pubblicazione sul sito istituzionale del Comune;
  - pubblicazione sul BURL serie avvisi e concorsi n. 41 del 08/10/2025;
- dall'avviso di pubblicazione e deposito citato si può rilevare che il termine per la presentazione delle osservazioni, ai sensi del comma 4 dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005, è stato stabilito entro i successivi 15 giorni ovvero con decorrenza dal 24/10/2025 e sino al 07/11/2025;
- la predetta delibera di adozione e suoi allegati - C.C. n. 47 del 24/09/2025 - è stata trasmessa:
  - in data 26/09/2025 prot. n. 42357 alla Provincia di Monza e della Brianza;
  - Settore Territorio e Ambiente;
  - Settore strade e viabilità per l'espressione del parere di compatibilità;
  - in data 26/09/2025 prot. n. 42418 alla Regione Lombardia;
  - D.G. Territorio e Sistemi verdi
  - D.G. Ambiente e Clima
  - D.G. Trasporti e mobilità sostenibile
  - D.G. Infrastrutture e Opere Pubbliche
  - D.G. Agricoltura, Sovranità alimentare e Foreste per la formulazione dei rispettivi pareri di competenza;
  - in data 08/10/2025 prot. n. 44176 quale comunicazione di avvenuta adozione a:
  - ATS Provincia di Monza e della Brianza
  - ARPA Dipartimento di Monza e Brianza

Nei 15 (quindici) giorni successivi alla relativa scadenza del periodo di deposito, con termine il 07/11/2025, così come disposto dall'art. 13 della L.R. n. 12/2005, **non sono** pervenute osservazioni alla suddetta delibera C.C. n. 47 del 24/09/2025;

Sono invece pervenuti i pareri degli Enti competenti sopra citati come di seguito depositati agli atti del Comune di Vimercate:

- Regione Lombardia – Direzione Generale Territorio e Sistemi Verdi Urbanistica e VAS; nota del 05/11/2025 prot. n. 49293;
  - Provincia di Monza e della Brianza – Settore Territorio e Ambiente, Servizio Pianificazione e politiche territoriali; nota del 10/11/2025 prot. n. 49886;
  - ARPA Lombardia – Dipartimento di Monza e Brianza; nota del 12/11/2025 prot. n. 50409;
- di questi 3 pareri sono state redatte delle schede di sintesi dei contenuti e controdeduzioni, che vengono indicate al presente atto deliberativo sotto la lettera "D". quale parte integrante e sostanziale;
- l'esame dei pareri sopra citati non comporta modifiche sostanziali agli elaborati assoggettati a variante e i relativi documenti richiamati, aggiornati e integrati;
- sono oggetto di sostituzione/integrazione i seguenti documenti del P.I.I. (prot. n. 53381 del 03/12/2025):
    - RELAZIONE TECNICA PII
    - RELAZIONE URBANISTICA - SCHEDA AT.6
    - Tav. 2.2 PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO
    - Tav. 2.24 BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO (B.E.S.)
    - RELAZIONE SPECIALISTICA - RELAZIONE GEOLOGICA E SISMICA
    - RELAZIONE SPECIALISTICA - RELAZIONE DI INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA
    - RELAZIONE SPECIALISTICA - ANALISI EFFETTI DELL'INTERVENTO
  - sono oggetto di nuova documentazione i seguenti allegati quale parte integrante e sostanziale alla presente delibera:
    - RELAZIONE SPECIALISTICA – ANALISI DEI FLUSSI INDOTTI CONSIDERANDO LA POSSIBILITA' DI INSEDIARE UNA FUNZIONE A CARATTERE LOGISTICO (prot. n. 53381 del 03/12/2025);

- Schema di asseverazione redatta sul modello contenuto nell'allegato A della D.G.R. 26/04/2022 – n. XI/6314 di Regione Lombardia (prot. n. 53382 del 03/12/2025);
- ALLEGATO D: CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E AI PARERI PRESENTATI AL P.I.I.;

**Constatato che:**

- in merito alla procedura di V.A.S. relativa alla variante urbanistica al Programma Integrato d'Intervento – P.I.I. denominato “AT.6 – Ambito di Trasformazione Vimercate – via Santa Maria Molgora” si fa presente che: l'Autorità competente ha emesso decreto di non assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) n. 27 del 06.06.2025;
- i pareri e l'esito finale del procedimento del P.I.I. in oggetto è stato inoltre sottoposto all'esame della Commissione Territorio nella seduta del 12/12/2025;
- prima dell'approvazione definitiva della variante urbanistica al P.I.I. denominato “AT.6 – Ambito di Trasformazione Vimercate – via Santa Maria Molgora”, occorre procedere all'esame dei pareri prevenuti entro i termini previsti e delle proposte di controdeduzioni contenute nell'Allegato “D”, procedendo alla loro votazione dei pareri stessi con relative controdeduzioni, come riportato nel seguente verbale;

**2. PRECEDENTI**

- Delibera di Consiglio comunale n. 38 del 22.07.2020 – Variante generale del Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. – Controdeduzione e approvazione definitiva;
- Delibera di Consiglio comunale n. 16 del 25.03.2024 – Variante parziale degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole – ai sensi dell'art. 13 c. 13 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.– Legge per il Governo del Territorio - Controdeduzione e approvazione definitiva;
- Delibera di Giunta comunale n. 18 del 19.02.2025 – Ambito di trasformazione denominato “AT.6 - via Santa Maria Molgora”. Approvazione atto di indirizzo finalizzato alla successiva presentazione dell'istanza di programma integrato d'intervento in variante al P.G.T.;
- Delibera di Giunta comunale n. 59 del 02.04.2025 – avvio del procedimento;
- Provvedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S.: Decreto n. 27 del 06.06.2025;
- Delibera di Giunta comunale n. 106 del 21.05.2025 – Atto ricognitivo in merito alla corretta indicazione della scadenza del Documento di Piano del P.G.T. - Rettifica motivazionale della delibera G.C. n. 247 del 17.12.2024 – Approvazione;
- Parere della Commissione per il Paesaggio della Provincia di Monza e Brianza del 30/6/2025 prot. n. 30783;
- Delibera di Giunta n. 172 del 13.08.2025 – Approvazione dello schema di accordo preliminare tra il Comune di Vimercate e la società Brianzacque S.r.l. e la società Respiro S.r.l. per la realizzazione di opere di smaltimento delle acque meteoriche in via del Salaino;
- Parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per Province di Monza e Brianza e Pavia del 25/08/2025 prot. n. 38046;
- Delibera di Consiglio comunale n. 47 del 24/09/2025 - Adozione del Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) “AT.6 – Ambito di Trasformazione Vimercate – via Santa Maria Molgora” in variante al piano di governo del territorio (P.G.T.), ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. e approvazione atti conseguenti;

**3. RICHIAMI NORMATIVI**

- L. 7 agosto 1990 n. 241;
- D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (artt. 42, 49, 134, 163);
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (artt. 16, 17, 24, 28); L. 1150/1942 come novellata da L. 164/2014;
- D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42; L.R. 31/2008;
- L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;
- D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152;
- D.Lgs. 36/2023 (artt. 13, 14, 57 e Allegato I.12); R.R. 7/2017; L.R. n. 26/2003; D.M. n. 1444/1968.

- Indirizzi generali e adempimenti per la valutazione ambientale di Piani e Programmi riportati nelle delibere regionali;
- Regolamento Comunale di Vimercate per l'alienazione di Beni Immobili, adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 25 del 26 febbraio 2001 e modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 38 del 19 marzo 2001;
- Statuto Comunale vigente;
- Norme di attuazione del Documento di Piano del PGT vigente (art. 4 – Schede degli Ambiti di trasformazione)

#### **4. PROFILI FINANZIARI**

Gli oneri, le opere e la realizzazione degli standard pubblici rimangono totalmente a carico dei Soggetti attuatori, nel rispetto della convenzione urbanistica;  
Restano confermate le seguenti valorizzazioni già adottate:

- valore incentivo edificatorio pari a € 358.651,28;
- cessione area “Via per Marcusate” per € 80.444,00;

#### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**UDITA** la relazione dell’Assessore e la discussione seguitane, riportata nel verbale della seduta odierna;

**ACQUISITO** agli atti i pareri espressi dalla Commissione consiliare II° - Territorio nella seduta del 10/12/2025;

**ACCERTATO** che la competenza a deliberare sulla proposta in oggetto appartiene al Consiglio comunale ai sensi dell’art. 42 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, e che è stato espresso, sulla proposta della presente deliberazione, il parere ex art. 49 del D.Lgs. medesimo, allegato al presente atto quale parte integrante, da parte del Responsabile del Servizio e del Responsabile del Servizio finanziario;

**SVILUPPATOSI** il dibattito, così come riportato nel verbale della seduta e udite le dichiarazioni di voto sul complesso delle osservazioni e relative controdeduzioni, ivi inclusi i pareri e il loro recepimento, si procede pertanto alla votazione, sulla base della proposta di controdeduzione e di recepimento dei pareri, con esito come di seguito riportato:

#### **PARERE DELLA SOPRINTENDENZA (prot. n. 38046 del 25/08/2025)**

reso, ai fini della tutela paesaggistica ai sensi dell’art. 16, commi 3 e 4, della L. n. 1150/1942, nell’ambito del procedimento di adozione del P.I.I.

Si passa alla votazione

**CON VOTI** palesi, espressi per alzata di mano:

- Consiglieri presenti n. 14 su n. 16 assegnati e in carica oltre al Sindaco;
- Voti favorevoli alla proposta n. 14;
- Astenuti n. 1 (Nebel – Vimercate e Buonsenso);

si intende **accolto** secondo quanto riportato nella relazione di controdeduzione (**allegato “D”**), quale parte integrante e sostanziale della presente delibera.

#### **DELIBERA**

**di approvare la controdeduzione** al parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per Province di Monza e Brianza e Pavia (prot. n. 38046 del 25/08/2025)

#### **PARERE DI REGIONE LOMBARDIA (prot. n. 49293 del 05/11/2025)**

L’osservazione è articolata in più punti:

#### **VALUTAZIONI IN MERITO ALLA CAMPATIBILITA’ CON GLI OBIETTIVI DEL PTR**

- Considerazioni della Unità Organizzativa Urbanistica e V.A.S.;

- Considerazioni in merito alle previsioni costituenti l'obiettivo prioritario di interesse regionale e alla componente geologica espresse dalla U.O. Difesa Suolo e Gestione attività commissariali;
- Verifica relativa alla completezza della componente geologica, idrogeologica, idraulica e sismica del P.G.T. ai fini della prevenzione dei rischi nella pianificazione territoriale (artt. 8 comma 1 lettera b, 10 comma 1 lettera d, 13 comma 11 lettera b e 57 della L.R. n. 12/2005 e relativi criteri attuativi);
- Verifica relativa alla coerenza tra contenuti della variante e il progetto di realizzazione dell'infrastruttura prioritaria per la difesa del suolo (artt. 20 e 22 della L.R. n.12/2005)
- Contributo della D.G. Infrastrutture e Opere pubbliche;
- Contributo della Direzione Generale Trasporti e Mobilità Sostenibile;

Si passa alla votazione

**CON VOTI** palesi, espressi per alzata di mano:

- Consiglieri presenti n. 14 su n. 16 assegnati e in carica oltre al Sindaco;
- Voti favorevoli alla proposta n. 14;
- Astenuti n. 1 (Nebel – Vimercate e Buonsenso);

si intende **accolta** secondo quanto riportato nella relazione di controdeduzione (**allegato “D”**), quale parte integrante e sostanziale della presente delibera;

## **DELIBERA**

**di approvare la controdeduzione** al parere della Regione Lombardia (prot. n. 49293 del 05/11/2025);

### **PARERE DELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA - Parere di compatibilità al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale** (prot. n. 49886 del 10/11/2025)

L'osservazione è articolata in più punti:

#### **ESPRESSIONE DELLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ AL P.T.C.P.**

- Principali contenuti del PII in variante al P.G.T.;
- Compatibilità al P.T.C.P. della Provincia di Monza e della Brianza;
- Sistema insediativo ed uso del suolo. Coerenza della variante al P.I.I. in materia di consumo di suolo ai sensi della L.R. n. 31/2014;
- Sistema infrastrutturale esistente e scenari di sviluppo;
- Inquadramento della rete viaria nel contesto territoriale;
- Coerenza della proposta progettuale con il sistema infrastrutturale esistente;
- Sistema paesaggistico ambientale;
- Rete verde di ricomposizione paesaggistica;
- Viabilità di interesse paesaggistico;
- Difesa del suolo;

Si passa alla votazione

**CON VOTI** palesi, espressi per alzata di mano:

- Consiglieri presenti n. 14 su n. 16 assegnati e in carica oltre al Sindaco;
- Voti favorevoli alla proposta n. 14;
- Astenuti n. 1 (Nebel – Vimercate e Buonsenso);

si intende **accolta** secondo quanto riportato nella relazione di controdeduzione (**allegato “D”**), quale parte integrante e sostanziale della presente delibera;

## **DELIBERA**

**di approvare la controdeduzione** al parere della Provincia di Monza e della Brianza (prot. n. 49886 del 10/11/2025);

**Si dà atto che** l'osservazione di ARPA - Lombardia, pervenuta agli atti dell'ente in data 12/11/2025 prot. n. 50409, dichiara che *“In riferimento agli atti depositati si comunica che l'Agenzia, per quanto di competenza, non ha alcuna osservazione da formulare sugli atti*

*adottati riferiti al P.I.I. AT 6 – Ambito di trasformazione Vimercate – via Santa Maria Molgora in variante al P.G.T. vigente.”;*

**Ritenuto, quindi, di provvedere**, ai sensi dell'art. 92 comma 8 della L.R. 11/03/2005, n. 12, all'approvazione del Programma integrato di intervento “AT.6 Ambito di Trasformazione Vimercate – Via Santa Maria Molgora” in variante al Piano di Governo del Territorio, presentato dalle società Giambelli S.p.A. e Hyper Data S.r.l. e dalla Provincia di Monza e della Brianza, soggetto terzo, costituito dai seguenti elaborati in allegato alla presente (**Allegato A**) quali parti integranti e sostanziali in atti comunali prot. n. 39145 del 03/09/2025, prot. n. 40423 del 12/09/2025, prot. n. 53381 del 03/12/2025 e prot. n. 53382 del 03/12/2025:

1. RELAZIONE TECNICA PII
2. RELAZIONE URBANISTICA - SCHEDA AT.6
3. RELAZIONE TECNICA SOTTOSERVIZI
4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
5. RELAZIONE ECONOMICA - VALUTAZIONI ECONOMICHE PRELIMINARI
6. RELAZIONE ECONOMICA - PIANO ECONOMICO E COMPUTI METRICI PRELIMINARI
7. SCHEMA DI CONVENZIONE
8. CRONOPROGRAMMA
9. Tav. 0.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO AT.6 - SCALA VASTA
10. Tav. 0.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO AT.6 - SCALA LOCALE
11. Tav. 1.1 PERIMETRO AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.6
12. Tav. 1.2 PLANIMETRIA E PROFILI STATO DI FATTO
13. Tav. 1.3 USO DEL SUOLO (DUSA)
14. Tav. 1.4 PLANIMETRIA GENERALE SOTTOSERVIZI - STATO DI FATTO
15. Tav. 2.1 PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE
16. Tav. 2.2 PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO
17. Tav. 2.3 PROGETTO - PIANTA PIANO TERRA - TIPO DATA CENTER
18. Tav. 2.4 PROGETTO - PIANTA PIANO TERRA - TIPO TERZIARIO
19. Tav. 2.5 PROGETTO - SEZIONI AMBIENTALI E PROSPETTI
20. Tav. 2.6 PROGETTO - PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI RETE FOGNATURA NERA
21. Tav. 2.7 PROGETTO - PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI RETE FOGNATURA BIANCA
22. Tav. 2.8 PROGETTO - PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI RETE TELECOMUNICAZIONI
23. Tav. 2.9 PROGETTO - PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI RETE ACQUEDOTTO E PREDISPOSIZIONE GAS
24. Tav. 2.10 PROGETTO - PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI ILLUMINAZIONE PUBBLICA
25. Tav. 2.11 PROGETTO - PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI RETE ELETTRICA
26. Tav. 2.12 PROGETTO - PLANIMETRIA SEGNALETICA ORIZZONTALE E VERTICALE
27. Tav. 2.13 PROGETTO - PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI SEZIONI QUADRO A
28. Tav. 2.14 PROGETTO - PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI SEZIONI QUADRO B
29. Tav. 2.15 PROGETTO - PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI SEZIONI QUADRO C
30. Tav. 2.16 PROGETTO - RENDER
31. Tav. 2.17 PROGETTO - DETTAGLI COSTRUTTIVI EDIFICI E SEZIONE
32. Tav. 2.18 PROGETTO - LOTTI D'INTERVENTO
33. MAGAZZINO COMUNALE - RELAZIONE GENERALE
34. MAGAZZINO COMUNALE - RELAZIONE IMPIANTI
35. MAGAZZINO COMUNALE - RELAZIONE STRUTTURE
36. MAGAZZINO COMUNALE - CRONOPROGRAMMA
37. MAGAZZINO COMUNALE - STIMA DEI COSTI
38. MAGAZZINO COMUNALE - QUADRO ECONOMICO
39. MAGAZZINO COMUNALE - RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA
40. Tav. 2.19 MAGAZZINO COMUNALE - STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI VIGENTI
41. Tav. 2.20 MAGAZZINO COMUNALE - PLANIMETRIA GENERALE
42. Tav. 2.21 MAGAZZINO COMUNALE - PIANTA PIANO TERRA, PRIMO E COPERTURA
43. Tav. 2.22 MAGAZZINO COMUNALE - PROSPETTI E SEZIONE
44. Tav. 2.23 MAGAZZINO COMUNALE - BOX - PIANTA, PROSPETTI E SEZIONE
45. NUOVA SEDE POLIZIA LOCALE - STANDARD DI QUALITÀ
46. Tav. 2.24 BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO (B.E.S.)
47. Tav. 3 PLANIMETRIA GENERALE DEL PROGETTO DEL VERDE E DEGLI ELEMENTI DI VALENZA ECOLOGICO-NATURALISTICA
48. Tav. 4.1 PLANIMETRIA GENERALE AREE PERMEABILI

49. Tav. 4.2 PLANIMETRIA GENERALE OPERE DI COMPENSAZIONE  
50. Tav. 4.3 PLANIMETRIA GENERALE OPERE DI COMPENSAZIONE ESTERNE  
51. Tav. 4.4 OPERE DI COMPENSAZIONI ESTERNE ALL'AMBITO  
52. Tav. 5.1 PLANIMETRIA GENERALE CESSIONI E OPERE AGGIUNTIVE  
53. Tav. 5.2 PLANIMETRIA GENERALE AREE PERTINENZIALI - FONDIARIE  
54. Tav. 5.3 COMPARAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE  
55. Tav. 5.4 INDIVIDUAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI  
56. Tav. 6.0 PLANIMETRIA GENERALE DELLA VIABILITÀ  
57. Tav. 6.1 PLANIMETRIA DELLA VIABILITÀ E SEZIONI TIPOLOGICHE - QUADRO A  
58. Tav. 6.2 PLANIMETRIA DELLA VIABILITÀ E SEZIONI TIPOLOGICHE - QUADRO B-D  
59. Tav. 6.3 PLANIMETRIA DELLA VIABILITÀ E SEZIONI TIPOLOGICHE - QUADRO C  
60. Tav. 7 PARTICOLARI COSTRUTTIVI DELLA VIABILITÀ  
61. Tav. 8.1 PARCHEGGI PUBBLICI - ILLUMINAZIONE PUBBLICA  
62. Tav. 8.2 PARCHEGGI PUBBLICI - ACQUE BIANCHE  
63. ELABORATO SPECIALISTICO - RILIEVO STRUMENTALE STATO DI FATTO  
64. RELAZIONE SPECIALISTICA - STUDIO DI IMPATTO VIABILISTICO  
65. RELAZIONE SPECIALISTICA – ANALISI DEI FLUSSI INDOTTI CONSIDERANDO LA POSSIBILITA' DI INSEDIARE UNA FUNZIONE A CARATTERE LOGISTICO  
66. RELAZIONE SPECIALISTICA - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO - NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO CON FUNZIONE DI DATA CENTER  
67. RELAZIONE SPECIALISTICA - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO - NUOVO INSEDIAMENTO TERZIARIO  
68. RELAZIONE SPECIALISTICA - RELAZIONE GEOLOGICA E SISMICA  
69. RELAZIONE SPECIALISTICA - RELAZIONE DI INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA  
70. RELAZIONE SPECIALISTICA - VALUTAZIONE PRELIMINARE DELLO STATO DI SALUBRITÀ DEI SUOLI  
71. RELAZIONE SPECIALISTICA - ANALISI EFFETTI DELL'INTERVENTO  
72. RELAZIONE SPECIALISTICA - RELAZIONE AGRONOMICA  
73. RELAZIONE SPECIALISTICA - RELAZIONE FORESTALE  
74. Decreto n. 27 del 06.06.2025 di non assoggettamento alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)  
75. Schema di asseverazione redatta sul modello contenuto nell'allegato A della D.G.R. 26/04/2022 – n. XI/6314 di Regione Lombardia;

**CON VOTI** palesi, espressi per alzata di mano:

- Consiglieri presenti n. 14 su n. 16 assegnati e in carica oltre al Sindaco;
- Voti favorevoli alla proposta n. 14;
- Astenuti n. 1 (Nebel – Vimercate e Buonsenso);

## **DELIBERA**

- 1) **di prendere atto** delle premesse alla presente deliberazione, che costituiscono parte integrante e sostanziale della stessa e che vengono integralmente richiamate ed approvate;
- 2) **di approvare** il fascicolo delle “CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E AI PARERI” presentati al P.I.I. adottato, di cui **all’allegato “D”**, quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, precisando quanto segue:
  - con riferimento al parere della Regione Lombardia, che invita l’Ente a “completare l’aggiornamento di tutti gli atti del P.G.T. interessati dai contenuti dello strumento adottato...”, si precisa che, limitatamente all’ambito AT.6, gli elaborati di PGT vigenti devono ritenersi superati dalle determinazioni della presente variante attuativa. Le relative modifiche saranno recepite formalmente negli elaborati del P.G.T. in occasione della variante generale attualmente in fase di predisposizione;
- 3) **di dare atto che** a seguito delle osservazioni e relative controdeduzioni sono stati aggiunti/sostituiti/integrati i seguenti documenti del P.I.I.:
  - sono oggetto di sostituzione/integrazione i seguenti documenti del P.I.I. (prot. n. 53381 del 03/12/2025):

- RELAZIONE TECNICA PII
- RELAZIONE URBANISTICA - SCHEDA AT.6
- Tav. 2.2 PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO
- Tav. 2.24 BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO (B.E.S.)
- RELAZIONE SPECIALISTICA - RELAZIONE GEOLOGICA E SISMICA
- RELAZIONE SPECIALISTICA - RELAZIONE DI INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA
- RELAZIONE SPECIALISTICA - ANALISI EFFETTI DELL'INTERVENTO
- sono oggetto di nuova documentazione i seguenti allegati quale parte integrante e sostanziali alla presente delibera:
- RELAZIONE SPECIALISTICA – ANALISI DEI FLUSSI INDOTTI CONSIDERANDO LA POSSIBILITA' DI INSEDIARE UNA FUNZIONE A CARATTERE LOGISTICO (prot. n. 53381 del 03/12/2025)
- Schema di asseverazione redatta sul modello contenuto nell'allegato A della DGR 26/04/2022 – n. XI/6314 di Regione Lombardia (prot. n. 53382 del 03/12/2025);

4)

**di approvare**, in via definitiva, ai sensi dell'art. 92, comma 8, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., il Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) "AT.6 – Ambito di Trasformazione Vimercate – via Santa Maria Molgora", in variante al Piano di Governo del Territorio, presentato dalle società Giambelli S.p.A. e Hyper Data S.r.l. e dalla Provincia di Monza e della Brianza, soggetto Terzo, costituito dai seguenti elaborati finali in allegato alla presente (**Allegato A**) quali parti integranti e sostanziali in atti comunali prot. n. 39145 del 03/09/2025, prot. n. 40423 del 12/09/2025, prot. n. 53381 del 03/12/2025 e prot. n. 53382 del 03/12/2025 così di seguito composti:

1. RELAZIONE TECNICA PII
2. RELAZIONE URBANISTICA - SCHEDA AT.6
3. RELAZIONE TECNICA SOTTOSERVIZI
4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
5. RELAZIONE ECONOMICA - VALUTAZIONI ECONOMICHE PRELIMINARI
6. RELAZIONE ECONOMICA - PIANO ECONOMICO E COMPUTI METRICI PRELIMINARI
7. SCHEMA DI CONVENZIONE
8. CRONOPROGRAMMA
9. Tav. 0.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO AT.6 - SCALA VASTA
10. Tav. 0.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO AT.6 - SCALA LOCALE
11. Tav. 1.1 PERIMETRO AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.6
12. Tav. 1.2 PLANIMETRIA E PROFILI STATO DI FATTO
13. Tav. 1.3 USO DEL SUOLO (DUSAf)
14. Tav. 1.4 PLANIMETRIA GENERALE SOTTOSERVIZI - STATO DI FATTO
15. Tav. 2.1 PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE
16. Tav. 2.2 PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO
17. Tav. 2.3 PROGETTO - PIANTA PIANO TERRA - TIPO DATA CENTER
18. Tav. 2.4 PROGETTO - PIANTA PIANO TERRA - TIPO TERZIARIO
19. Tav. 2.5 PROGETTO - SEZIONI AMBIENTALI E PROSPETTI
20. Tav. 2.6 PROGETTO - PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI RETE FOGNATURA NERA
21. Tav. 2.7 PROGETTO - PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI RETE FOGNATURA BIANCA
22. Tav. 2.8 PROGETTO - PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI RETE TELECOMUNICAZIONI
23. Tav. 2.9 PROGETTO - PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI RETE ACQUEDOTTO E PREDISPOSIZIONE GAS
24. Tav. 2.10 PROGETTO - PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI ILLUMINAZIONE PUBBLICA
25. Tav. 2.11 PROGETTO - PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI RETE ELETTRICA
26. Tav. 2.12 PROGETTO - PLANIMETRIA SEGNALETICA ORIZZONTALE E VERTICALE
27. Tav. 2.13 PROGETTO - PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI SEZIONI QUADRO A
28. Tav. 2.14 PROGETTO - PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI SEZIONI QUADRO B
29. Tav. 2.15 PROGETTO - PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI SEZIONI QUADRO C
30. Tav. 2.16 PROGETTO - RENDER
31. Tav. 2.17 PROGETTO - DETTAGLI COSTRUTTIVI EDIFICI E SEZIONE
32. Tav. 2.18 PROGETTO - LOTTI D'INTERVENTO
33. MAGAZZINO COMUNALE - RELAZIONE GENERALE
34. MAGAZZINO COMUNALE - RELAZIONE IMPIANTI
35. MAGAZZINO COMUNALE - RELAZIONE STRUTTURE

36. MAGAZZINO COMUNALE - CRONOPROGRAMMA
37. MAGAZZINO COMUNALE - STIMA DEI COSTI
38. MAGAZZINO COMUNALE - QUADRO ECONOMICO
39. MAGAZZINO COMUNALE - RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA
40. Tav. 2.19 MAGAZZINO COMUNALE - STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI VIGENTI
41. Tav. 2.20 MAGAZZINO COMUNALE - PLANIMETRIA GENERALE
42. Tav. 2.21 MAGAZZINO COMUNALE - PIANTA PIANO TERRA, PRIMO E COPERTURA
43. Tav. 2.22 MAGAZZINO COMUNALE - PROSPETTI E SEZIONE
44. Tav. 2.23 MAGAZZINO COMUNALE - BOX - PIANTA, PROSPETTI E SEZIONE
45. NUOVA SEDE POLIZIA LOCALE - STANDARD DI QUALITÀ
46. Tav. 2.24 BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO (B.E.S.)
47. Tav. 3 PLANIMETRIA GENERALE DEL PROGETTO DEL VERDE E DEGLI ELEMENTI DI VALENZA ECOLOGICO-NATURALISTICA
48. Tav. 4.1 PLANIMETRIA GENERALE AREE PERMEABILI
49. Tav. 4.2 PLANIMETRIA GENERALE OPERE DI COMPENSAZIONE
50. Tav. 4.3 PLANIMETRIA GENERALE OPERE DI COMPENSAZIONE ESTERNE
51. Tav. 4.4 OPERE DI COMPENSAZIONI ESTERNE ALL'AMBITO
52. Tav. 5.1 PLANIMETRIA GENERALE CESSIONI E OPERE AGGIUNTIVE
53. Tav. 5.2 PLANIMETRIA GENERALE AREE PERTINENZIALI - FONDIARIE
54. Tav. 5.3 COMPARAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE
55. Tav. 5.4 INDIVIDUAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI
56. Tav. 6.0 PLANIMETRIA GENERALE DELLA VIABILITÀ
57. Tav. 6.1 PLANIMETRIA DELLA VIABILITÀ E SEZIONI TIPOLOGICHE - QUADRO A
58. Tav. 6.2 PLANIMETRIA DELLA VIABILITÀ E SEZIONI TIPOLOGICHE - QUADRO B-D
59. Tav. 6.3 PLANIMETRIA DELLA VIABILITÀ E SEZIONI TIPOLOGICHE - QUADRO C
60. Tav. 7 PARTICOLARI COSTRUTTIVI DELLA VIABILITÀ
61. Tav. 8.1 PARCHEGGI PUBBLICI - ILLUMINAZIONE PUBBLICA
62. Tav. 8.2 PARCHEGGI PUBBLICI - ACQUE BIANCHE
63. ELABORATO SPECIALISTICO - RILIEVO STRUMENTALE STATO DI FATTO
64. RELAZIONE SPECIALISTICA - STUDIO DI IMPATTO VIABILISTICO
65. RELAZIONE SPECIALISTICA - ANALISI DEI FLUSSI INDOTTI CONSIDERANDO LA POSSIBILITÀ DI INSEDIARE UNA FUNZIONE A CARATTERE LOGISTICO
66. RELAZIONE SPECIALISTICA - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO - NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO CON FUNZIONE DI DATA CENTER
67. RELAZIONE SPECIALISTICA - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO - NUOVO INSEDIAMENTO TERZIARIO
68. RELAZIONE SPECIALISTICA - VALUTAZIONE COMPATIBILITÀ GEOLOGICA E SISMICA
69. RELAZIONE SPECIALISTICA - RELAZIONE DI INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA
70. RELAZIONE SPECIALISTICA - VALUTAZIONE PRELIMINARE DELLO STATO DI SALUBRITÀ DEI SUOLI
71. RELAZIONE SPECIALISTICA - ANALISI EFFETTI DELL'INTERVENTO
72. RELAZIONE SPECIALISTICA - RELAZIONE AGRONOMICA
73. RELAZIONE SPECIALISTICA - RELAZIONE FORESTALE
74. SCHEMA DI ASSEVERAZIONE REDATTA SUL MODELLO CONTENUTO NELL'ALLEGATO A DELLA D.G.R. 26/04/2022 – N. XI/6314 DI REGIONE LOMBARDIA

**5) di dare atto** che la presente approvazione costituisce variante al P.G.T.;

**6) di prendere atto ed approvare**, ai sensi dell'art. 9, comma 15, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e dell'art. 4 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi vigente, come risultante dal Programma Integrato di Intervento AT6, la trasformazione dell'area destinata a parcheggio pubblico di via Salvo d'Acquisto in attrezzatura civica (area per edificio di interesse collettivo) da destinarsi a nuovo magazzino/deposito comunale, nonché la compatibilità dell'insediamento della nuova sede della Polizia Locale presso l'attuale sede del magazzino comunale di via Brianza, anch'essa ricompresa tra le attrezzature di interesse collettivo; dando atto che entrambe le nuove funzioni non costituiscono variante al Piano dei Servizi ai sensi dell'art. 9, comma 15, della predetta legge regionale;

- 7) **di precisare**, che il Programma Integrato d'Intervento, come approvato al punto precedente, comporta i seguenti principali contenuti attuativi:
- a) la realizzazione di edifici privati i cui progetti dovranno conformarsi alle prescrizioni e condizioni espresse dagli enti competenti nei pareri acquisiti, fermo restando che l'adeguamento dovrà avvenire nei tempi e nelle modalità da ciascuno di essi stabiliti;
  - b) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria di cui al lotto 1 (Data center): rotatoria di via Rovereto; riqualificazione di via Rovereto; viabilità interna parcheggio tangenziale; depavimentazione; opere a verde; e al lotto 2 (edifici a funzione terziaria/direzionale): rotatoria svincolo tangenziale A51; fermate TPL; negli importi preliminari, salvo maggior dettaglio in fase esecutiva, indicati nella convenzione urbanistica;
  - c) gli oneri di urbanizzazione primaria in parte a scomputo per la realizzazione delle opere descritte al punto b) e in parte monetizzati; gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti sono interamente monetizzati;
  - d) quale standard di qualità aggiuntivo, la realizzazione di un nuovo magazzino/deposito comunale e della nuova sede della Polizia Locale;
  - e) la disponibilità delle aree site in via Rovereto (fg. 83 mapp. 164, 157, 158) e in via del Salaino (fg. 66 mapp. 37, 38) per la realizzazione dell'intervento compensativo finalizzato alla formazione di n. 2 nuove aree a bosco, come indicate nell'elaborato Tav. 4.4 "Opere di compensazione esterne all'ambito" dell'Allegato A;
  - f) un'entrata finanziaria a favore del Comune derivante dall'applicazione dell'incentivo di capacità edificatoria, previsto dall'art 5 "Disposizioni comuni" del P.G.T. vigente, per euro 358.651,28;
  - g) l'acquisizione a patrimonio comunale di un'area di superficie standard pari a 7.152,00 mq di urbanizzazioni primarie;
  - h) la costituzione a favore del Comune di Vimercate di apposita servitù di passaggio per mezzi di servizio per l'acceso al fondo intercluso di area a verde pubblica, prevista in cessione, situata in fregio alla Tangenziale Est di Milano;
  - i) cessione, ai sensi del punto 3 dell'art. 7 del vigente Regolamento comunale per l'alienazione di beni immobili, di area denominata "via per Marcusate" per un valore determinato in perizia pari ad € 80.444,00;
- 8) **di modificare** nel Documento di Piano del vigente P.G.T. il perimetro dell'Ambito di Trasformazione AT.6 alla tav. 4 "Individuazione delle aree di trasformazione", e la relativa Scheda d'ambito all'art. 4, punto 6, delle Norme di attuazione, così come indicati negli allegati A "Relazione urbanistica - Scheda AT.6 - Norme tecniche di Attuazione" e **Allegato B** "Modifiche agli atti del P.G.T. - Relazione tecnica ed estratti cartografici";
- 9) **di dare atto** che non vi sono nuovi elementi conoscitivi e valutativi evidenziati dalle osservazioni presentate, ai fini della V.A.S., che possano modificare le decisioni adottate e che si possono di conseguenza confermare le determinazioni già assunte ed esplicitate con il decreto di non assoggettabilità a V.A.S. Decreto n. 27 del 06/06/2025 pubblicato sul S.I.V.A.S.;
- 10) **di prendere atto** di quanto già disposto con la deliberazione di Consiglio comunale n. 47 del 24/09/2025 di adozione del presente Programma Integrato di Intervento:
  - l'approvazione della perizia giurata, di cui all'**Allegato C**, redatta ai fini della determinazione del valore dell'incentivo di capacità edificatoria (15% di SL) e del valore della strada comunale "Via per Marcusate", stimati rispettivamente in € 358.651,28 e in € 80.444,00, secondo il metodo di stima adottato dal tecnico incaricato, in assenza di criteri puntuali fissati dal P.G.T. vigente, ma nel rispetto dei principi di proporzionalità e congruità richiamati dallo stesso;
  - la trasformazione da bene indisponibile a bene disponibile della strada comunale "Via per Marcusate", non più esistente come viabilità ma ancora censita catastalmente e la cessione diretta ai Proponenti del P.I.I., quale soggetto attuatori, società Giambelli S.p.A. e Hyper Data S.r.l. in quanto parte integrante e necessaria all'attuazione unitaria e coordinata del Programma Integrato d'Intervento, con inserimento dell'alienazione di cui trattasi nell'annualità 2026;A seguito dell'approvazione definitiva del P.I.I., oggetto della presente deliberazione, si procederà con l'adeguamento degli strumenti di programmazione e con l'inserimento della previsione di entrata alla prima variazione di bilancio utile;

- 11)** **di dare atto** che stante l'esito dell'iter di pubblicazione, l'approvazione finale del presente P.I.I. in variante del P.G.T. costituisce effetti di dichiarazione di pubblica utilità delle opere d'interesse della collettività in esso contemplate (art. 3 della Convenzione urbanistica);
- 12)** **di confermare** i contenuti della convenzione urbanistica in merito a tempi, eventuali adeguamenti del P.I.I., suddivisione in lotti d'intervento, modalità, obblighi, garanzie, opere pubbliche/standard e cronoprogramma;
- 13)** **di disciplinare** le garanzie, i collaudi, le sanzioni e le altre obbligazioni nei modi e termini già definiti nella convenzione urbanistica allegata;
- 14)** **di disciplinare** nel vigente P.G.T. le aree escluse dal perimetro dell'ambito attuativo come segue:
- nel Piano delle Regole alla tav. 2 "Previsioni di Piano" vengono ricomprese le aree:
    - a. al fg 86 i mappali 133, 134 come "VP Parcheggi e verde privato";
    - b. al fg 86 i mappali 24 parte, 70 parte, 71 come "Tessuti prevalentemente non residenziali" e come "Aree di possibile insediamento dell'attività logistica";
    - c. al fg. 87 il mappale 79 tra i "Tessuti agricoli";
  - nel Piano dei Servizi alla tav. 3 "Estensione delle aree per viabilità, percorsi pedonali e ciclabili" come "Viabilità comunale" vengono confermati:
    - d. i mappali incensiti dei fogli 86 e 87 corrispondenti ai sedimi viari di via Trento;
    - e. i mappali incensiti del fg. 84 corrispondente al sedime di via S. Maria Molgora;
    - f. al fg. 87 i mappali 76, 77, 78, 80 e al fg. 86 i mapp. 81 parte, 82, 83, 84, 85, 86, 87 parte, 88, 89 parte, 90 parte, 92 parte, 93, 94 parte, 96, 97, 98, 99 parte e fg. 84 i mapp. 130 parte e incensiti corrispondenti al sedime di via Bolzano (SP 200);
    - g. al fg. 87 il mapp. 25 parte corrispondente al sedime di via Bolzano tratto a fondo cieco; e vengono ricomprese le aree:
    - h. al fg 86 i mappali 78, 104, 149 parte.
- come illustrato all'**allegato B** "Modifiche agli atti del P.G.T. - Relazione tecnica ed estratti cartografici";
- 15)** **di dare atto** che il Dirigente dell'Area Governo del Territorio e Infrastrutture, ad esecutività della presente deliberazione, provvederà a tutti gli ulteriori atti necessari e conseguenti derivanti dall'approvazione del suddetto P.I.I. in variante al P.G.T. denominato "AT.6 – Ambito di Trasformazione Vimercate – via Santa Maria Molgora";
- 16)** **di disporre:**
- il deposito degli atti approvati presso la segreteria comunale;
  - la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva su B.U.R.L., all'Albo pretorio del Comune e nel sito informatico dell'Amministrazione comunale;
  - la pubblicazione degli atti approvati nel sito informatico dell'Amministrazione comunale e in Amministrazione trasparente – Sezione Pianificazione e Governo del Territorio;
- 17)** **vista** l'urgenza che riveste l'esecuzione dell'atto, ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. n. 267/2000, viene messa ai voti la dichiarazione di immediata esecutività della delibera, al fine di poter proseguire il procedimento per rispettare il cronoprogramma degli interventi di pubblico interesse previsti nella convenzione.
- **CON VOTI** palesi, espressi per alzata di mano:
  - Consiglieri presenti n. 14 su n. 16 assegnati e in carica oltre al Sindaco;
  - Maggioranza richiesta n. 9;
  - Voti favorevoli alla proposta n. 14;
  - Astenuti n. 1 (Nebel – Vimercate e Buonsenso);
- A norma dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- 18)** **di dare atto** che il Comune è dotato di bilancio regolarmente approvato per l'esercizio in corso e che lo stesso si trova in situazione di pareggio economico finanziario.

**ALLEGATI:**

**Allegato A:** P.I.I. AT.6 - Ambito di Trasformazione Vimercate - via S. Maria Molgora (prot. n. 39145 del 03/09/2025, prot. n. 40423 del 12/09/2025, prot. n. 53381 del 03/12/2025 e prot. n. 53382 del 03/12/2025):

Elenco elaborati del P.I.I. AT.6:

1. RELAZIONE TECNICA P.I.I.
2. RELAZIONE URBANISTICA - SCHEDA AT.6
3. RELAZIONE TECNICA SOTTOSERVIZI
4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
5. RELAZIONE ECONOMICA - VALUTAZIONI ECONOMICHE PRELIMINARI
6. RELAZIONE ECONOMICA - PIANO ECONOMICO E COMPUTI METRICI PRELIMINARI
7. SCHEMA DI CONVENZIONE
8. CRONOPROGRAMMA
9. Tav. 0.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO AT.6 - SCALA VASTA
10. Tav. 0.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO AT.6 - SCALA LOCALE
11. Tav. 1.1 PERIMETRO AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.6
12. Tav. 1.2 PLANIMETRIA E PROFILI STATO DI FATTO
13. Tav. 1.3 USO DEL SUOLO (D.U.S.A.F.)
14. Tav. 1.4 PLANIMETRIA GENERALE SOTTOSERVIZI - STATO DI FATTO
15. Tav. 2.1 PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE
16. Tav. 2.2 PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO
17. Tav. 2.3 PROGETTO - PIANTA PIANO TERRA - TIPO DATA CENTER
18. Tav. 2.4 PROGETTO - PIANTA PIANO TERRA - TIPO TERZIARIO
19. Tav. 2.5 PROGETTO - SEZIONI AMBIENTALI E PROSPETTI
20. Tav. 2.6 PROGETTO - PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI RETE FOGNATURA NERA
21. Tav. 2.7 PROGETTO - PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI RETE FOGNATURA BIANCA
22. Tav. 2.8 PROGETTO - PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI RETE TELECOMUNICAZIONI
23. Tav. 2.9 PROGETTO - PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI RETE ACQUEDOTTO E PREDISPOSIZIONE GAS
24. Tav. 2.10 PROGETTO - PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI ILLUMINAZIONE PUBBLICA
25. Tav. 2.11 PROGETTO - PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI RETE ELETTRICA
26. Tav. 2.12 PROGETTO - PLANIMETRIA SEGNALETICA ORIZZONTALE E VERTICALE
27. Tav. 2.13 PROGETTO - PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI SEZIONI QUADRO A
28. Tav. 2.14 PROGETTO - PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI SEZIONI QUADRO B
29. Tav. 2.15 PROGETTO - PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI SEZIONI QUADRO C
30. Tav. 2.16 PROGETTO - RENDER
31. Tav. 2.17 PROGETTO - DETTAGLI COSTRUTTIVI EDIFICI E SEZIONE
32. Tav. 2.18 PROGETTO - LOTTI D'INTERVENTO
33. MAGAZZINO COMUNALE - RELAZIONE GENERALE
34. MAGAZZINO COMUNALE - RELAZIONE IMPIANTI
35. MAGAZZINO COMUNALE - RELAZIONE STRUTTURE
36. MAGAZZINO COMUNALE - CRONOPROGRAMMA
37. MAGAZZINO COMUNALE - STIMA DEI COSTI
38. MAGAZZINO COMUNALE - QUADRO ECONOMICO
39. MAGAZZINO COMUNALE - RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA
40. Tav. 2.19 MAGAZZINO COMUNALE - STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI VIGENTI
41. Tav. 2.20 MAGAZZINO COMUNALE - PLANIMETRIA GENERALE
42. Tav. 2.21 MAGAZZINO COMUNALE - PIANTA PIANO TERRA, PRIMO E COPERTURA
43. Tav. 2.22 MAGAZZINO COMUNALE - PROSPETTI E SEZIONE
44. Tav. 2.23 MAGAZZINO COMUNALE - BOX - PIANTA, PROSPETTI E SEZIONE
45. NUOVA SEDE POLIZIA LOCALE - STANDARD DI QUALITÀ
46. Tav. 2.24 BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO (B.E.S.)
47. Tav. 3 PLANIMETRIA GENERALE DEL PROGETTO DEL VERDE E DEGLI ELEMENTI DI VALENZA ECOLOGICO-NATURALISTICA
48. Tav. 4.1 PLANIMETRIA GENERALE AREE PERMEABILI
49. Tav. 4.2 PLANIMETRIA GENERALE OPERE DI COMPENSAZIONE
50. Tav. 4.3 PLANIMETRIA GENERALE OPERE DI COMPENSAZIONE ESTERNE
51. Tav. 4.4 OPERE DI COMPENSAZIONI ESTERNE ALL'AMBITO
52. Tav. 5.1 PLANIMETRIA GENERALE CESSIONI E OPERE AGGIUNTIVE

- 53. Tav. 5.2 PLANIMETRIA GENERALE AREE PERTINENZIALI - FONDIARIE
- 54. Tav. 5.3 COMPARAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- 55. Tav. 5.4 INDIVIDUAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI
- 56. Tav. 6.0 PLANIMETRIA GENERALE DELLA VIABILITÀ
- 57. Tav. 6.1 PLANIMETRIA DELLA VIABILITÀ E SEZIONI TIPOLOGICHE - QUADRO A
- 58. Tav. 6.2 PLANIMETRIA DELLA VIABILITÀ E SEZIONI TIPOLOGICHE - QUADRO B-D
- 59. Tav. 6.3 PLANIMETRIA DELLA VIABILITÀ E SEZIONI TIPOLOGICHE - QUADRO C
- 60. Tav. 7 PARTICOLARI COSTRUTTIVI DELLA VIABILITÀ
- 61. Tav. 8.1 PARCHEGGI PUBBLICI - ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- 62. Tav. 8.2 PARCHEGGI PUBBLICI - ACQUE BIANCHE
- 63. ELABORATO SPECIALISTICO - RILIEVO STRUMENTALE STATO DI FATTO
- 64. RELAZIONE SPECIALISTICA - STUDIO DI IMPATTO VIABILISTICO
- 65. RELAZIONE SPECIALISTICA – ANALISI DEI FLUSSI INDOTTI CONSIDERANDO LA POSSIBILITA' DI INSEDIARE UNA FUNZIONE A CARATTERE LOGISTICO
- 66. RELAZIONE SPECIALISTICA - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO - NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO CON FUNZIONE DI DATA CENTER
- 67. RELAZIONE SPECIALISTICA - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO - NUOVO INSEDIAMENTO TERZIARIO
- 68. RELAZIONE SPECIALISTICA - VALUTAZIONE COMPATIBILITÀ GEOLOGICA E SISMICA
- 69. RELAZIONE SPECIALISTICA - RELAZIONE DI INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA
- 70. RELAZIONE SPECIALISTICA - VALUTAZIONE PRELIMINARE DELLO STATO DI SALUBRITÀ DEI SUOLI
- 71. RELAZIONE SPECIALISTICA - ANALISI EFFETTI DELL'INTERVENTO
- 72. RELAZIONE SPECIALISTICA - RELAZIONE AGRONOMICA
- 73. RELAZIONE SPECIALISTICA - RELAZIONE FORESTALE
- 74. Decreto n. 27 del 06.06.2025 di non assoggettamento alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)
- 75. Schema di asseverazione redatta sul modello contenuto nell'allegato A della D.G.R. 26/04/2022 – n. XI/6314 di Regione Lombardia

**Allegato B:** Modifiche agli atti del P.G.T. - Relazione tecnica ed estratti cartografici

**Allegato C:** Perizia giurata del valore di mercato delle aree pubbliche e dell'incentivazione urbanistica da prevedere nell'ambito della proposta di P.I.I., in variante, denominato AT.6 - via S. Maria Molgora (prot. n. 31562/2025 del 04/07/2025)

**Allegato D:** Controdeduzioni alle osservazioni e ai pareri.

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto

Il Segretario Generale  
Dott. Fabrizio Brambilla

Il Presidente  
Davide Nicolussi