



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Deliberazione della Giunta Comunale

N. 138 del 30/07/2026

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO EX POMPE GABBIONETA PER UN INTERVENTO EDILIZIO RESIDENZIALE TRAMITE RIQUALIFICAZIONE DI EX COMPLESSO INDUSTRIALE EX MIXER GABBIONETA DISMESSO SITO IN VIA FRATELLI CASIRAGHI 68. DECISIONI IN MERITO ALLA COSIDDETTA VILLETTA LIBERTY

VERBALE

Il **30 di luglio 2026**, a partire dalle ore **14:32**, nel palazzo comunale di Sesto San Giovanni, riunita la Giunta comunale, sono intervenuti, con riferimento al punto in oggetto, i signori:

N. Progr	Nominativo	Incarico	Presenza
1.	DI STEFANO ROBERTO	Sindaco	Presente
2.	AIOSA ALESSANDRA	Assessore	Presente
3.	FIORINO GIOVANNI	Assessore	Assente
4.	LAMIRANDA ANTONIO	Assessore	Presente
5.	LANZONI MARCO	Assessore	Presente
6.	NISCO LUCA	Assessore	Presente
7.	PATERNA LOREDANA	Assessore	Presente

Presenti n. 6

Assenti n. 1

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 79/2022 del 31/03/2022, la presenza del Sindaco Roberto Di Stefano è avvenuta da remoto. L'identità personale del componente collegato in videoconferenza, compresa la votazione, è stata accertata da parte del Segretario Generale.

Partecipa il Segretario Generale CARBONARA ROBERTO MARIA.

Assume la presidenza il Sindaco DI STEFANO ROBERTO, che riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Vista la proposta deliberativa allegata, n. **3537/ 2026** del **23/06/2026**, ad oggetto:

"PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO EX POMPE GABBIONETA PER UN INTERVENTO EDILIZIO RESIDENZIALE TRAMITE RIQUALIFICAZIONE DI EX COMPLESSO INDUSTRIALE EX MIXER GABBIONETA DISMESSO SITO IN VIA FRATELLI CASIRAGHI 68. DECISIONI IN MERITO ALLA COSIDDETTA VILLETTA LIBERTY";

Visti i pareri allegati alla stessa;

Con voti unanimi favorevoli, espressi in forma palese;

DELIBERA

1. di **approvare** l'allegata proposta deliberativa ad oggetto:

"PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO EX POMPE GABBIONETA PER UN INTERVENTO EDILIZIO RESIDENZIALE TRAMITE RIQUALIFICAZIONE DI EX COMPLESSO INDUSTRIALE EX MIXER GABBIONETA DISMESSO SITO IN VIA FRATELLI CASIRAGHI 68. DECISIONI IN MERITO ALLA COSIDDETTA VILLETTA LIBERTY".

INDI,

Con separata votazione, con **voti unanimi favorevoli**, espressi in forma palese;

DELIBERA

2. di dichiarare la corrente delibera immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n 267, a fini di piena continuità dell'azione amministrativa locale.

Letto, approvato e sottoscritto.

**Il Sindaco
DI STEFANO ROBERTO**

**Il Segretario Generale
CARBONARA ROBERTO MARIA**



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Proposta di deliberazione Giunta Comunale

3537/2026

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO EX POMPE GABBIONETA PER UN INTERVENTO EDILIZIO RESIDENZIALE TRAMITE RIQUALIFICAZIONE DI EX COMPLESSO INDUSTRIALE EX MIXER GABBIONETA DISMESSO SITO IN VIA FRATELLI CASIRAGHI 68. DECISIONI IN MERITO ALLA COSIDDETTA VILLETTA LIBERTY

Dirigente Firmatario

MARGUTTI PAOLO

Area pianificazione, attuazione e gestione del territorio –
Ambiente

Area pianificazione, attuazione e gestione del territorio –
Ambiente

Settore territorio e lavori pubblici - Ambiente

IL DIRETTORE

Premesso che:

- In data 09.08.2024, in atti comunali PG n. 2024/0085677, è stata presentata la pratica EDI/2024/00728/PDC CONV di permesso di costruire convenzionato ai sensi degli Articoli 3 e 28 bis D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'Articolo 40 bis L.r. 12/2005 e s.m.i., per demolizione di fabbricati esistenti e costruzione di nuovi fabbricati residenziali nell'ex complesso industriale Mixer Gabbioneta dismesso;
- Ai sensi della L. n. 241/1990, a fronte delle carenze rilevate in fase istruttoria sono state depositate successivamente le seguenti integrazioni: n. 2024/114390 del 30/10/2024, n. 2025/126589 del 17/11/2025, n. 2026/25588 del 06/03/2026, n. 2026/48618 del 30/04/2026, n. 2026/50177 del 08/05/2026;

Premesso altresì che per la conclusione dell'istanza di Parere preventivo EDI/2022/00015/PP sul medesimo progetto, prima del rilascio del parere del 20.07.2023 (in atti comunali PG n. 78785) e allegato allo stesso, la Giunta si era già espressa con proprio atto di indirizzo n. 41 del 11.07.2023.

Dato atto che:

- l'intervento prevede la riqualificazione urbana dell'ex area industriale di proprietà della Società Mixers Gabbioneta s.r.l., ubicata in Viale F.lli Casiraghi, 68/69 - Viale Gramsci 79, attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, ai sensi degli Articoli 3 e 28 bis D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'Articolo 40 bis L.r. 12/2005 e s.m.i.;
- l'ambito in parola è ricompreso nei tessuti della città consolidata del Piano delle Regole (PdR) del vigente Piano di Governo del Territorio e nello specifico nel Tessuto Indifferenziato T.I. di cui all'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del PdR;
- l'ambito è altresì interessato da alcuni elementi di progetto per la città consolidata del Piano dei Servizi (PdS) di cui all'art. 6 delle NTA del PdS, ai sensi del quale è previsto il ricorso a un titolo abilitativo convenzionato da approvarsi in Consiglio comunale prima del rilascio dello stesso;
- ai sensi della deliberazione di Consiglio comunale n. 62 del 26.10.2021, come evidenziato

nell'elaborato ABB.01 – Patrimonio edilizio dismesso con criticità, Allegato A del Piano delle Regole, il compendio immobiliare è ricompreso nel patrimonio edilizio dismesso godendo degli incrementi dei diritti edificatori di cui all'*art. 40 bis Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità* della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio.

Precisato che la procedura di Permesso di Costruire convenzionato, ora in fase istruttoria, prevede un'approvazione del testo convenzionale e del connesso progetto con deliberazione di Consiglio comunale, una volta definiti tutti i contenuti convenzionali di interesse pubblico.

Precisato inoltre che:

- Il progetto è posizionato in un lotto fondiario di 9.966 mq e prevede la realizzazione lungo Viale Casiraghi di un edificio residenziale in linea di 5 piani fuori terra sormontati da tre volumi in elevazione di ulteriori 4 piani e di due edifici residenziali a torre di 5 e 13 piani fuori terra verso Viale Gramsci; come da tavole allegate ancora oggetto di istruttoria.
- Attingendo alle premialità di cui all'*art. 40 bis* della L.R. n. 12/2005 e *art. 46* delle NTA del Piano delle Regole del PGT, il progetto sviluppa una SL complessiva corrispondente a 18.064,34 mq prevalentemente destinata alla funzione residenziale (circa 17.051 mq) e in parte commerciale (circa 1.013 mq), con affaccio su Viale Casiraghi.
- Nei due piani interrati, con accesso carraio da viale Gramsci, vengono inoltre localizzati circa 10.000 mq di parcheggi pertinenziali (posti auto e box).

Preso atto che il soggetto proponente nell'istanza si fa carico delle seguenti attrezzature di interesse pubblico e generale quali: un parcheggio pubblico interrato, un percorso di attraversamento est - ovest del lotto, un'area verde attrezzata con giochi per l'infanzia e strutture fitness per adulti, e in particolare si obbliga alla cessione ad uso pubblico della cosiddetta Villetta Liberty, di circa 310 mq disposti su due livelli, per servizio di pubblico interesse da concordare in sede convenzionale. L'immobile è catalogato come "Edifici del Novecento" meritevole di conservazione e in questa direzione si muove la proposta progettuale (come da tavole allegate ancora oggetto di istruttoria).

Richiamate le note del soggetto proponente protocollate in data 09.10.2024 (PG n. 105599), in data 30.10.2024 (PG n. 114390) e in data 17.11.2025 (PG n. 126589), nelle quali veniva fatta richiesta di specificazione della destinazione d'uso della Villetta Liberty.

Dato atto del verbale dell'incontro avvenuto in data 13.11.2024, in seguito inviato via e-mail in data 17.03.2025, nel quale l'Amministrazione chiedeva servizi per infanzia al piano terra e uffici al primo piano.

Richiamato il sollecito inviato, in data 06.10.2025 (in atti PG n. 109841), a fronte di un anno trascorso dalla trasmissione delle prime integrazioni senza alcun ulteriore deposito, con particolare riferimento allo sviluppo progettuale dei temi di interesse pubblico, ivi compresa la suddetta Villetta.

Richiamato altresì il preavviso di diniego del 05.02.2026 (in atti PG n. 13118) nel quale si sottolineava l'incompletezza documentale sempre con particolare riferimento all'opere di interesse pubblico.

Rilevato che nella nuova proposta, di cui al deposito in atti PG n. 48618 del 30.04.2026, sono state approfondite le modalità di riqualificazione della Villetta Liberty con opportuni elaborati grafici, documentali e con i correlati computi metrici estimativi degli interventi proposti, i quali sono attualmente oggetto di istruttoria tecnica e di valutazione da parte della Commissione comunale per il paesaggio.

Dato atto che i lavori di ristrutturazione della Villetta e la sistemazione del verde si intendono pienamente a carico del soggetto attuatore e che il riconoscimento a scomputo delle eventuali somme sarà demandato alla deliberazione di Consiglio comunale di approvazione del Permesso di Costruire Convenzionato.

Rilavato altresì che nei suddetti elaborati del 30.04.2026 il proponente ha confermato l'ipotesi di destinazione funzionale di cui al citato verbale.

Considerati:

- il tempo trascorso dall'incontro del 13.11.2024, si è ritenuto di valutare, all'attualità, l'attendibilità e la validità dell'ipotesi di destinazione funzionale allora proposta, anche alla luce di eventuali necessità sorte nel panorama dei servizi gestiti dall'Amministrazione comunale;
- la crescente domanda di spazi per la terza età e per la disabilità.

Ritenuto per le motivazioni sopra esposte di dover approvare delle linee di indirizzo per l'istruttoria in corso, da parte del Servizio urbanistica, della proposta di permesso di costruire convenzionato con annesse opere di interesse pubblico, con particolare riferimento alla Villetta Liberty, la cui riqualificazione/ristrutturazione dovrà essere finalizzata alla realizzazione di spazi per la terza età e per la disabilità e comunque di interesse generale.

Ritenuto inoltre che gli spazi al piano terra debbano avere la normale dotazione di servizi igienici riservata agli ambienti di uso pubblico e non quella richiesta per gli spazi dell'infanzia.

Ritenuto altresì che, in coerenza con la destinazione funzionale della Villetta Liberty, sia opportuno rivedere l'area giochi ricavata tra l'edificio storico e il confine sud del lotto, ipotizzando una soluzione a verde attrezzato, con tavoli e sedie pertinenziale alla Villetta.

Ritenuto infine che, vista la particolare destinazione e collocazione, sia auspicabile inserire un sistema di controllo dell'area attraverso videosorveglianza, in coerenza con l'eventuale sistema predisposto dal privato sugli ambiti di proprietà. La valutazione del tipo di intervento – solo predisposizione o sistema completo – sarà demandata, a fronte di valutazione istruttoria con i competenti servizi, all'approvazione del testo convenzionale in Consiglio comunale del Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano delle Regole e dell'art. 6 delle NTA del Piano dei servizi del PGT.

Visti:

- la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i.;
- il D. Lgs n. 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Attesa la propria competenza ai sensi dell'art. 48 del D. Lgs n. 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Visto che sulla presente proposta vengono espressi i pareri di cui agli art. 49, comma 1, del D. lgs. n. 267/2000.

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'Art. 134 comma 4 del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali D. lgs. n. 267/2000, per un più celere prosieguo degli atti e del percorso istruttorio.

Tutto ciò premesso e al fine di chiudere l'istruttoria del permesso di costruire convenzionato con annesse opere pubbliche,

**PROPONE
alla Giunta Comunale di deliberare:**

1. **di considerare** le premesse e gli allegati quale parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione;
2. **di destinare** a servizi per la terza età e per la disabilità e comunque a servizi di interesse generale la cosiddetta Villetta Liberty, oggetto di cessione all'Amministrazione comunale a

fronte del progetto di ristrutturazione con rifunzionalizzazione degli spazi a piano terra e al primo piano, senza prevedere alcuna specifica dotazione per servizi all'infanzia;

3. **di modificare** la destinazione degli spazi gioco posizionati a sud della Villetta per trasformarli in aree di pertinenza a verde dell'edificio pubblico;
4. **di demandare** ai competenti uffici, in sede istruttoria, la valutazione sulle modalità e tipologia di inserimento di un sistema di videosorveglianza per il controllo delle aree di interesse pubblico;
5. **di demandare** al Servizio Urbanistica e S.U.E. l'acquisizione del già menzionato indirizzo nella verifica del progetto delle opere di interesse pubblico;
6. **di demandare** agli uffici competenti gli atti inerenti e conseguenti alla presente deliberazione.