



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 1458 DEL 16/09/2026

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA (PFTE AI SENSI D. LGS. N. 36/2023), PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE FINALIZZATE ALLA RICONFIGURAZIONE/RIQUALIFICAZIONE DEI TRATTI DI VIALE MARELLI E DI VIALE ITALIA INTERESSATI DALL'INTERVENTO DI SOSTITUZIONE EDILIZIA DELL'EDIFICIO DISMESSO "EX IMPREGILO", CON NUOVO EDIFICIO DA ADIBIRE A RESIDENZA TEMPORANEA PER STUDENTI (RIF. PRATICA EDI/2024/00849/PDC/SUAP)

Dirigente Firmatario

MARGUTTI PAOLO

Area: Area pianificazione, attuazione e gestione del territorio – Ambiente

Settore: Settore territorio e lavori pubblici - Ambiente

Servizio: Servizio urbanistica, sportello unico edilizia SUE

Ufficio: Ufficio Urbanistica PGT e SIT

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 in data 17.12.2025, immediatamente eseguibile, è stato approvato il Documento unico di programmazione 2026/2028 e il bilancio di previsione finanziario 2026/2028 redatto in termini di competenza e di cassa secondo lo schema di cui al d.lgs. n. 118/2011;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 1 del 15/01/2026, immediatamente eseguibile, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2026/2028 (art. 169 del D.lgs. n. 267/2000) – attribuzione risorse finanziarie;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 12/02/2026, immediatamente eseguibile, è stato adottato il PIAO (Piano integrato di attività e organizzazione) 2026/2028;

Premesso inoltre che:

- in data 15/10/2024 prot. gen. n. 0108588, la società Castello S.G.R. S.p.A. (di seguito "Soggetto Attuatore") ha presentato istanza per Permesso di Costruire convenzionato (PDCC) ai sensi dell'art. 40 bis della L.r. 12/2005, ai fini della sostituzione edilizia dell'edificio dismesso noto come "Ex Impregilo" e della realizzazione di nuovo edificio da adibire a residenza temporanea per studenti universitari (prevalente destinazione d'uso ricettivo non alberghiero) in viale Italia 1 – viale Marelli;
- la pratica edilizia è stata integrata con prot. gen. n. 0133758 del 16/12/2024, n. 0134237 del 17/12/2024, n. 0012183 del 31/01/2025, n. 107844 del 30/09/2025, n. 0008096 del 23/01/2026, n. 0024511 del 04/03/2026, n. 0035779 del 31/03/2026, n. 0043395 del 17/04/2026 e n. 0075207 del 06/07/2026;

- la definizione dell'istanza edilizia è vincolata alla sottoscrizione di una convenzione urbanistica tra il Comune di Sesto San Giovanni e il Soggetto Attuatore: con Deliberazione del Consiglio comunale sarà approvato il Permesso di costruire convenzionato, comprensivo dello Schema di Convenzione in corso di definizione tra le Parti, nel quale verranno disciplinati anche gli aspetti relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo oneri, opere che saranno oggetto di specifica progettazione secondo le caratteristiche previste dal D. Lgs. n. 36/2023;
- per i fini di cui sopra, recependo gli indirizzi espressi dall'Amministrazione comunale in merito a opere di urbanizzazione su aree di proprietà del Comune di Sesto San Giovanni, riguardanti la riconfigurazione/riqualificazione dei tratti di viale Marelli e di viale Italia interessati dalla presenza del futuro edificio, il Soggetto Attuatore ha depositato, con prot. gen. n. 0008096 del 23/01/2026 integrata con prot. gen. n. 0043395 del 17/04/2026, la documentazione relativa al Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica ("PFTE") con le caratteristiche previste dal D. Lgs. n. 36/2023 nonché uno Studio del Traffico finalizzato alla valutazione dell'intervento, con le analisi e le ipotesi gestionali del quadro infrastrutturale di area vasta di riferimento, incentrato sulle direttrici (i) Viale Marelli/Via Oslavia/Viale Italia, (ii) Via Buoizzi/Viale Marelli/Via Pavese, (iii) Viale Marelli/Via Fiume/Viale Edison e (iv) Viale Italia/Via Pavese/Via Oberdan;
- il sopra richiamato Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica ("PFTE"), depositato con prot. gen. n. 0008096 del 23/01/2026, è stato spontaneamente integrato con prot. gen. n. 0043395 del 17/04/2026.

Dato atto che con prot. gen. n. 0046592 del 27/04/2026 è stata indetta Conferenza di servizi decisoria asincrona ai sensi dell'art. 14-bis e successivi, legge n. 241/1990 e s.m.i., ai fini dell'approvazione del Progetto di fattibilità tecnica ed economica (PFTE, ai sensi D. Lgs. n. 36/2023), inerente alle Opere di urbanizzazione da realizzarsi in attuazione di Permesso di Costruire convenzionato in deroga ai sensi dell'art. 40 bis della L.r. 12/2005.

Richiamata la determinazione conclusiva del Responsabile Unico di Progetto trasmessa con prot. gen. n. 0089584 del 13/08/2026, comprensiva degli allegati Rapporto di Verifica e Verbale di Validazione, la medesima recante che (cit.): *"(...) ai fini della successiva determinazione dirigenziale di approvazione finale, il proponente/progettista dovrà riscontrare positivamente tutte le indicazioni/prescrizioni contenute nel parere del Servizio Infrastrutture e reti – Manutenzione strade (Parere interno), agli atti con prot. n. 0059602 del 11/08/2026"*.

Visto il deposito integrativo prot. gen. n. 0094862 del 03/09/2026, con il quale la società Castello S.G.R. S.p.A. ha provveduto a riscontrare quanto richiesto con la richiamata determinazione conclusiva del Responsabile Unico di Progetto.

Rilevato che in data 11/09/2026, con prot. gen. n. 2026/0098000, il Servizio infrastrutture e reti – manutenzione strade del Comune ha reso proprio parere di competenza, con presa d'atto della documentazione integrativa di cui sopra e del recepimento delle osservazioni richieste e prescrizioni formulate nel parere di competenza dell'11/08/2026 (prot. gen. n. 0089110).

Dato atto che in data 15/09/2026, con prot. gen. n. 2026/0099502, il Soggetto Attuatore ha provveduto a depositare un'integrazione spontanea contenente una miglior esplicitazione del Quadro economico generale.

Dato atto che il Progetto di fattibilità tecnica ed economica (PFTE) in esame, previsto a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, ammonta a complessivi Euro 1.758.265,72 (importo lavoro a corpo).

Verificata la conformità del Progetto di fattibilità tecnica ed economica (PFTE, ai sensi D. lgs. n. 36/2023), inerente alle Opere di urbanizzazione da realizzarsi in attuazione di Permesso di Costruire convenzionato (PDCC) ai sensi dell'art. 40 bis della L.r. 12/2005, ai fini della sostituzione edilizia dell'edificio dismesso noto come "Ex Impregilo" e della realizzazione di nuovo edificio da adibire a residenza temporanea per studenti universitari, in Sesto San Giovanni viale Italia 1 (rif. pratica EDI/2024/00849/PDC/SUAP), costituito dalla seguente documentazione agli atti:

Prot. gen. n. 2026/0094862 del 03/09/2026

1. 231950_PFTE_REL_100_Relazione_Tecnico_descrittiva(Elaborati_grafici)(0).pdf
2. 231950_PFTE_REL_101_Relazione_agronomica(Elaborati_grafici)(0).pdf
3. 231950_PFTE_CME_200_Computo_Metrico_Estimativo_Generale(Elaborati_grafici)(0).pdf
4. 231950_PFTE_CME_201_Elenco_Prezzi_Unitario(Elaborati_grafici)(0).pdf
5. 231950_PFTE_CME_210_Computo_Metrico_Estimativo_-_Viabilita(Elaborati_grafici)(0).pdf
6. 231950_PFTE_CME_211_Elenco_Prezzi_Unitario_-_Viabilita(Elaborati_grafici)(0).pdf
7. 231950_PFTE_PLV_300_Cronoprogramma_delle_lavorazioni(Elaborati_grafici)(0).pdf
8. 231950_PFTE_CAP_400_Disciplinare_descrittivo_prestazionale_dellopera(Elaborati_grafici)(0).pdf
9. 231950_PFTE_MAN_401_Piano_preliminare_di_manutenzione_dellopera(Elaborati_grafici)(0).pdf
10. 231950_PFTE_REL_402_Relazione_di_sostenibilita_dellopera(Elaborati_grafici)(0).pdf
11. 231950_PFTE_CAM_403_Relazione_Criteri_Ambientali_Minimi(Elaborati_grafici)(0).pdf
12. 231950_PFTE_PSC_500_Prime_indicazioni_sulla_sicurezza_e_stima_dei_costi_della_sicurezza(Elaborati_grafici)(0).pdf
13. 231950_PFTE_PSC_501_Planimetria_preliminare_di_cantiere_-_opere_di_sicurezza(Elaborati_grafici)(0).pdf
14. 231950_PFTE_REL_600_Relazione_di_fattibilita_geologica_e_idrogeologica(Elaborati_grafici)(0).pdf
15. 231950_PFTE_REL_600_1_Relazione_geotecnica_ai_sensi_DM_17_01_2018_per_opere_di_urbanizzazione(Elaborati_gra(0).pdf
16. 231950_PFTE_REL_601_Approfondimento_sismico(Elaborati_grafici)(0).pdf
17. 231950_PFTE_REL_A700_Studio_di_traffico(Elaborati_grafici)(0).pdf
18. 231950_PFTE_TAV_100_Inquadramento_urbanistico_e_vincoli(Elaborati_grafici)(0).pdf
19. 231950_PFTE_TAV_101_Stato_di_fatto_-_Planimetria_sezione_e_rilievo_fotografico(Elaborati_grafici)(0).pdf
20. 231950_PFTE_TAV_102_Stato_di_fatto_-_Planimetria_e_rilievo_botanico(Elaborati_grafici)(0).pdf
21. 231950_PFTE_TAV_103_Stato_di_fatto_-_Rete_acquedotto(Elaborati_grafici)(0).pdf
22. 231950_PFTE_TAV_104_Stato_di_fatto_-_Rete_fognatura(Elaborati_grafici)(0).pdf
23. 231950_PFTE_TAV_200_Stato_di_progetto_-_Planimetria_e_sezioni(Elaborati_grafici)(0).pdf
24. 231950_PFTE_TAV_200a_Stato_di_progetto_-_Planimetria_e_sezioni(Elaborati_grafici)(0).pdf
25. 231950_PFTE_TAV_201_Stato_di_progetto_-_Piano_quotato(Elaborati_grafici)(0).pdf
26. 231950_PFTE_TAV_202_Stato_di_progetto_-_Planimetria_delle_demolizioni(Elaborati_grafici)(0).pdf
27. 231950_PFTE_TAV_203_Stato_di_progetto_-_Planimetria_delle_costruzioni(Elaborati_grafici)(0).pdf
28. 231950_PFTE_TAV_204_Confronto_-_Planimetria_delle_demolizioni_e_costruzioni(Elaborati_grafici)(0).pdf
29. 231950_PFTE_TAV_204a_Confronto_-_Scavi_e_rapporti_pavimentazioni(Elaborati_grafici)(0).pdf
30. 231950_PFTE_TAV_205_Stato_di_progetto_-_Ortofoto_e_viste(Elaborati_grafici)(0).pdf

31. 231950_PFTE_TAV_206_Stato_di_progetto_-_Pianimetria_delle_interferenze(Elaborati_grafici)(0).pdf
32. 231950_PFTE_TAV_300_Opere_a_verde_-_Alberi_-_Pianimetria_abaco_e_dettagli(Elaborati_grafici)(0).pdf
33. 231950_PFTE_TAV_301_Opere_a_verde_-_Arbusti_e_prati_-_Pianimetria_abaco_e_dettagli(Elaborati_grafici)(0).pdf
34. 231950_PFTE_TAV_400_Pavimentazioni_-_Pianimetria_dettagli_e_abaco_materiali(Elaborati_grafici)(0).pdf
35. 231950_PFTE_TAV_500_Arredi_-_Pianimetria_dettagli_e_abaco_materiali(Elaborati_grafici)(0).pdf
36. PFTE_TAV_600_Illuminazione -Schema planimetrico e dettagli [nome file: 231950_PFTE_TAV_600_Illuminazione_-_Schema_planimetrico_e_dettagli(Elaborati_grafici)(0).pdf]
37. 231950_PFTE_TAV_700_Irrigazione_-_Schema_planimetrico_e_dettagli(Elaborati_grafici)(0).pdf
38. 231950_PFTE_TAV_800_Drenaggio_-_Schema_planimetrico_e_dettagli(Elaborati_grafici)(0).pdf
39. 231950_PFTE_TAV_801_Pianimetria_stato_di_progetto_acquedotto(Elaborati_grafici)(0).pdf
40. 231950_PFTE_TAV_900_Viabilita_-_Verifiche_geometriche(Elaborati_grafici)(0).pdf
41. 231950_PFTE_TAV_901_Viabilita_-_Segnaletica_Orizzontale(Elaborati_grafici)(0).pdf
42. 231950_PFTE_TAV_902_Viabilita_-_Segnaletica_Verticale(Elaborati_grafici)(0).pdf
43. 231950_PFTE_TAV_903_Viabilita_-_Segnaletica_Incrocio_A(Elaborati_grafici)(0).pdf
44. 231950_PFTE_TAV_904_Viabilita_-_Segnaletica_Incrocio_B(Elaborati_grafici)(0).pdf
45. 231950_PFTE_TAV_905_Viabilita_-_Segnaletica_Incrocio_C(Elaborati_grafici)(0).pdf
46. 231950_PFTE_ALL_ALL_A_Verifica_illuminotecnica(Elaborati_grafici)(0).pdf
47. 231950_PFTE_ALL_ALL_B_Pianimetria_viabilita_e_flussi_di_traffico_progetto_opere_pubbliche_Viale_Marelli_-_V(0).pdf
48. 231950_PFTE_ALL_ALL_C_Richiesta_di_parere_tecnico_preventivo(Elaborati_grafici)(0).pdf
49. 231950_PFTE_ALL_ALL_D_Check_list_di_asseverazione_dei_contenuti_del_progetto_esecutiv o_in_riferimento_al_DL(0).pdf
50. 231950_PFTE_ALL_ALL_E_Check_list_di_asseverazione_dei_contenuti_del_progetto_esecutivo (Elaborati_grafici)(0).pdf
51. 231950_PFTE_ALL_ALL_F_Preventivo_La_Semaforica_-_Modifica_cicli_semaforici_e_impianti(Elaborati_grafici)(0).pdf
52. 231950_PFTE_ALL_ALL_G_Nota_opere_geotecniche_per_opere_esterne_e_carichi_di_proget to(Elaborati_grafici)(0).pdf
53. 231950_PFTE_ALL_ALL_H_Documento_integrativo_in_risposta_ai_pareri_ricevuti(Elaborati_g ra fici)(0).pdf
54. 231950_PFTE_ALL_ALL_I_Allegato_3_-_parere_CAP_n_prof394_del_13012026(Elaborati_grafici)(0).pdf
55. 231950_PFTE_MM_Parere_Urbanizzazioni_Viale_Marelli_Viale_Italia_-_Protocollo_n_0000048_-_07012026(Elaborati)(0).pdf

Prot. gen. n. 2026/0099502 del 15/09/2026

56. 236687_000_0_Elenco_Elaborati(Altri_allegati_integrazioni)(0).pdf
57. 236687_PFTE_CME_220_Quadro_Economico_di_Progetto(Elaborati_grafici)(0).pdf

Constatato che Amministrazioni, Enti e Soggetti interessati, partecipanti alla richiamata Conferenza di Servizi, hanno espresso il proprio formale assenso/nulla osta al Progetto di fattibilità tecnica ed economica in oggetto (assenza di pareri negativi/contrari).

Stabilito che con la sottoscrizione della convenzione urbanistica tra il Comune di Sesto San Giovanni e il Soggetto Attuatore, quest'ultimo si obbligherà:

- a progettare ed eseguire a propria cura e spese le opere pubbliche e/o di interesse pubblico o generale previste dal PFTE nel rispetto della pertinente disciplina normativa;
- ad assumere ed applicare il valore finale delle opere come definitivamente stabilito dal Progetto Esecutivo autorizzato dal Comune e assunto nella comunicazione di rilascio del titolo edilizio;
- a realizzare tutte le opere previste dal PFTE, come dettagliate e/o confermate con Progetto Esecutivo approvato dal Comune prima del rilascio del titolo edilizio, indipendentemente dal loro costo effettivo, sotto la sorveglianza degli Uffici comunali competenti.

Stabilito inoltre di riservarsi, relativamente alla documentazione costitutiva e descrittiva del computo metrico estimativo e del quadro economico del Progetto (PFTE) in esame:

- la verifica degli importi economici in sede di approvazione del Progetto Esecutivo in relazione al prezzario regionale Lombardia vigente tempo per tempo,
- successive valutazioni per eventuali necessarie compensazioni economiche a favore del Comune.

Ritenuto pertanto sussistenti le condizioni tecnico-giuridiche per provvedere in merito all'approvazione del Progetto di fattibilità tecnica ed economica (PFTE) in oggetto.

Visto il Decreto Sindacale n. 10/2025 del 17/06/2025 di conferimento delle funzioni di Dirigente dell'Area pianificazione, attuazione e gestione del territorio – Ambiente all'Arch. Paolo Margutti.

Verificata l'insussistenza dell'obbligo di astensione, relativo alle potenziali situazioni di conflitto di interesse nell'adozione del presente provvedimento, ai sensi dell'art 1, comma 42, lettera h) della L. 190/2012, dell'art. 6 bis della L. 241/1990 e degli Artt. 4 e 5 del Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Sesto San Giovanni, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 103 del 08.04.2014.

Verificato il rispetto delle misure in materia di Trasparenza e di Prevenzione della Corruzione di cui al vigente PTPC 2026/2028 adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 12/02/2026.

Richiamati:

- l'art. 16 comma 2bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., che prevede la possibilità da parte dell'operatore di realizzare direttamente, contestualmente all'intervento edilizio, anche le opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di rilevanza europea;
- gli artt. 14, 14-bis e 14-ter della Legge n. 241/1990 in materia di Conferenza di Servizi.

Ritenuto che l'istruttoria preordinata alla emanazione del presente atto consente di attestare la regolarità e la correttezza di quest'ultimo ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000 e il vigente regolamento comunale sui controlli interni.

Visti:

- il D. Lgs. n. 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e s.m.i., Art. 107 "Funzioni e responsabilità della dirigenza";
- il D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. "Codice dei contratti pubblici";
- il D. Lgs. n. 118/2011 e s.m.i.;
- il D. Lgs. n. 165/2001 e s.m.i.;
- il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

- la L. 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e s.m.i.;
- la L. 190/2012 e s.m.i.;
- la L. R. n. 12/2005 e s.m.i.;
- lo Statuto comunale;
- il Regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- il Regolamento comunale sui controlli interni;
- il Regolamento comunale di contabilità;
- il Regolamento comunale dei contratti;
- il Regolamento comunale sui controlli interni.

DETERMINA

1. **di considerare** le Premesse parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. **di approvare** il Progetto di fattibilità tecnica ed economica (PFTE, ai sensi D. lgs. n. 36/2023), inerente alle Opere di urbanizzazione da realizzarsi in attuazione del Permesso di Costruire convenzionato in deroga (PDCCD) per intervento di sostituzione edilizia dell'edificio dismesso "Ex Impregilo" con nuovo edificio da adibire a residenza temporanea per studenti - rif. pratica EDI/2024/00849/PDC/SUAP, costituito dagli elaborati sopra richiamati;
3. **di riconoscere**, a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, le opere così come definite dal PFTE in oggetto per Euro 1.758.265,72; tale importo sarà soggetto a definitiva quantificazione all'atto del collaudo delle opere medesime e con obbligo, per l'operatore/il proponente, senza ulteriori pretese, di realizzare l'intervento nella sua totalità;
4. **di dare atto** che le opere previste dal PFTE dovranno essere realizzate dall'operatore/proponente l'intervento edilizio ai sensi dell'art. 16 c. 2 bis del D.P.R. n. 380/2001, previa approvazione dell'Amministrazione Comunale del Progetto Esecutivo, nel rispetto delle disposizioni stabilite dal "Codice dei contratti pubblici" (D. lgs. n. 36/2023 e s.m.i.)
5. **di dare mandato** agli uffici comunali competenti di procedere con le necessarie verifiche, rispetto al presente atto, con particolare riferimento alla verifica degli importi economici in sede di approvazione del Progetto Esecutivo, da redigersi in conformità al prezzario regionale Lombardia vigente tempo per tempo;
6. **di accertare**, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa-contabile di cui all'articolo 147-bis, comma 1, del d.Lgs. n. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del responsabile del servizio;
7. **di dare atto** che il presente provvedimento è rilevante ai fini dell'amministrazione trasparente di cui al D. Lgs. n. 33/2013;
8. **di rendere noto** ai sensi dell'Art. 5 della legge n. 241/1990 e s.m.i. che i Responsabili del procedimento sono l'Arch. Marco Angioletti e l'Arch. Andrea Bigatti;
9. **di dare atto**, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e dal relativo regolamento comunale sui controlli interni, che il presente

provvedimento, non comporta ulteriori riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

10. **di trasmettere** la presente determinazione al responsabile del servizio finanziario per le conseguenti annotazioni contabili e per l'espressione del visto di regolarità contabile ai sensi del vigente regolamento di contabilità, dando atto che la sua efficacia decorrerà da tale visto;
11. **di attestare** che la presente determinazione verrà pubblicata all'Albo Pretorio.

**Sesto San Giovanni, lì
16/09/2026**

**Il Dirigente/Il Responsabile
(MARGUTTI PAOLO)
con firma digitale**