



# Cremona

COMUNE DI CREMONA

## CONSIGLIO COMUNALE

### Deliberazione del Consiglio Comunale

NUMERO DI REGISTRO	SEDUTA DEL
71	19 dicembre 2022

**Immediatamente Eseguitibile**  
**Seduta Pubblica**

avente ad oggetto:

**Revoca del PEEP 2006 per le residuali aree, di proprietà comunale, relativo agli ambiti "Boschetto 1" e "Cavatigozzi". Contestuale approvazione della rettifica al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole vigenti, ai sensi dell'articolo 13, comma 14bis, della Legge Regionale n.12/2005**

L'anno duemilaventidue addì diciannove del mese dicembre in Cremona, nella Sala Consiliare di Palazzo Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale sotto la presidenza del Sig. Paolo Carletti in qualità di Presidente del Consiglio, con la partecipazione del Sig. Dott. Fabio Scio, Vice Segretario Generale, e l'assistenza degli scrutatori Elisa Chittò, Letizia Kakou e Carlo Malvezzi.

All'inizio della trattazione del presente oggetto sono presenti i seguenti componenti:

<i>NOMINATIVI</i>	<i>PRESENTI</i>	<i>NOMINATIVI</i>	<i>PRESENTI</i>
ARENA GIUSEPPE	SI	LOFFI MARCO	GIUST.
BARCELLARI FABIOLA	GIUST.	MALVEZZI SALVATORE CARLO	SI
BELLINI STELLA	SI	MANFREDINI ENRICO ITALO	SI
BENCIVENGA LIVIA	GIUST.	MARENZI CINZIA ROSA MARIA	SI
BURGAZZI PIETRO	SI	MERLI RICCARDO	SI
CANALE SANTO	SI	NOLLI LUCA	GIUST.
CARLETTI PAOLO GIUSEPPE ANDREA	SI	PASQUETTI LAPO	SI
CERASO MARIA VITTORIA	SI	PINI NICOLA	NO
CHIODELLI ROBERTO	GIUST.	POLI ROBERTO	SI
CHITTÒ ELISA	SI	RUGGERI PAOLA	SI
FANTI ALESSANDRO	SI	SIMI SAVERIO MARIA	NO
FASANI FEDERICO UGO MARIA	SI	SOMMI SIMONA	SI
FULCO FRANCESCA	SI	VENTURA MARCELLO MARIA	GIUST.
GAGLIARDI GIOVANNI	SI	VILLANI DANIELE	GIUST.
GALIMBERTI GIANLUCA	SI	ZAGNI ALESSANDRO	SI
GHELFI FRANCESCO	SI	ZUCCHETTI FRANCA	SI
KAKOU LETIZIA MAURICETTE	SI		

**A' sensi dell'art. 80 del regolamento del Consiglio Comunale, della seduta è predisposto resoconto integrale reso a mezzo di registrazione su supporto magnetico e digitale.**

Terminata la discussione, nel corso della quale si sono verificate variazioni delle presenze dei Consiglieri Comunali come si evince in dettaglio dal processo verbale della seduta odierna, il Presidente sottopone a votazione palese per appello nominale la sottoriportata proposta di deliberazione che il Consiglio Comunale approva all'unanimità, con il seguente esito:

**presenti:** n. 25  
**votanti:** n. 25

**voti favorevoli** n. 25 (Arena – Bellini – Burgazzi -  
Canale – Carletti – Ceraso -  
Chittò – Fanti – Fasani – Fulco -  
Gagliardi – Galimberti – Ghelfi -  
Kakou – Malvezzi – Manfredini -  
Marenzi – Merli – Pasquetti -  
Pini – Poli – Ruggeri – Sommi -  
Zagni - Zucchetti)

**voti contrari** n. //  
**astenuti** n. //

Successivamente il Presidente, stante l'urgenza, a' sensi dell'art. 134, comma 4°, del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, sottopone a votazione palese, per appello nominale l'immediata eseguibilità che il Consiglio Comunale approva, con il seguente esito:

**presenti:** n. 25  
**votanti:** n. 25

**voti favorevoli** n. 25 (Arena – Bellini – Burgazzi -  
Canale – Carletti – Ceraso -  
Chittò – Fanti – Fasani – Fulco -  
Gagliardi – Galimberti – Ghelfi -  
Kakou – Malvezzi – Manfredini -  
Marenzi – Merli – Pasquetti -  
Pini – Poli – Ruggeri – Sommi -  
Zagni - Zucchetti)

**voti contrari** n. 25  
**astenuti** n. 25

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSE

1. Il Comune di Cremona è dotato di un Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (denominato PEEP 2006) approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n.557 del 28 dicembre 2006 avente ad oggetto "Approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni presentate al PEEP 2006 (Piano per l'Edilizia Economica e Popolare), relativo agli insediamenti posti in località Boschetto, Cavatigozzi, Bagnara e Maristella".
2. Il PEEP 2006 è stato revocato per l'ambito del quartiere Maristella con Deliberazione del Consiglio Comunale n.16 del 26 febbraio 2018 avente ad oggetto "Revoca del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP 2006) per la parte relativa alle aree di proprietà comunale nel quartiere Maristella. Contestuale rettifica del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole vigenti, ai sensi dell'articolo 13 della Legge Regionale 12/2005".
3. Con Determinazione Dirigenziale n.1168 del 12 giugno 2008 l'area PEEP ambito di Cavatigozzi (catastalmente individuata al foglio 66, mappale 613), di proprietà del Comune di Cremona, è stata concessa in diritto di superficie alla società cooperativa edilizia a responsabilità limitata La Prima Casa con sede a Barletta.
4. Con atto in data 28 dicembre 2011 (rep. 22952/8560) a firma del Notaio Massimo Galli, tra il Comune di Cremona e la società cooperativa edilizia a responsabilità limitata La Prima Casa è stato costituito il diritto di superficie per la durata di sessanta anni sul suddetto ambito PEEP di Cavatigozzi.
5. La società cooperativa edilizia a responsabilità limitata La Prima Casa (superficiario) non ha dato corso

alla realizzazione degli interventi previsti dal PEEP 2006 e con atto di citazione davanti al Tribunale di Cremona in data 23 ottobre 2016 ha chiesto la risoluzione giudiziale del citato atto costitutivo del diritto di superficie.

6. Con Determinazione n.2345 del 13 dicembre 2017 è stato approvato l'accordo di transazione stragiudiziale con la società cooperativa edilizia a responsabilità limitata La Prima Casa con sede a Barletta.

7. Con atto in data 28 giugno 2019 (rep. 30753/12788) a firma del Notaio Massimo Galli, tra il Comune di Cremona e la società cooperativa edilizia a responsabilità limitata La Prima Casa si è giunti alla risoluzione dell'atto di costituzione del diritto di superficie.

8. Con Determinazione Dirigenziale n.1444 del 10 agosto 2011 l'area PEEP ambito Boschetto 1 (catastralmente individuata al foglio 7, mappale 1357), di proprietà del Comune di Cremona, è stata concessa in diritto di superficie alla società CME – Consorzio Imprenditori Edili Società Cooperativa con sede a Modena.

9. Con atto in data 12 aprile 2012 (rep. 529/398) a firma del Notaio Enrico Mazzoletti, tra il Comune di Cremona e la società CME - Consorzio Imprenditori Edili Società Cooperativa è stato costituito il diritto di superficie per la durata di sessanta anni sul suddetto ambito PEEP Boschetto 1.

10. Con nota in data 7 aprile 2014 (P.G. n.18054 del 7 aprile 2014) CME – Consorzio Imprenditori Edili Società Cooperativa (superficiario), in carenza di risposte del mercato immobiliare cremonese e data la totale assenza di prenotazioni, ha chiesto di ottenere la risoluzione del diritto di superficie.

11 Tra Comune di Cremona e CME – Consorzio Imprenditori Edili Società Cooperativa è stato stipulato un atto (rep. 14115/6295) a firma del Notaio Enrico Mazzoletti, di parziale modifica del precedente con riferimento alla definizione dei prezzi massimi di vendita.

12. Con ulteriore nota in data 5 luglio 2022 (P.G. n.50460 del 7 luglio 2022) il legale di CME – Consorzio Imprenditori Edili Società Cooperativa ha chiesto nuovamente al Comune di Cremona di provvedere a risolvere il rapporto con il medesimo superficiario.

13. Con Determinazione Dirigenziale n.1894 del 14 novembre 2022 è stata disposta la risoluzione del diritto di superficie costituito a favore di CME – Consorzio Imprenditori Edili Società Cooperativa, relativo all'area PEEP di proprietà del Comune di Cremona (ambito Boschetto 1). La stipula del relativo atto è in corso di definizione.

14. Le aree ricomprese negli ambiti PEEP 2006 “Cavatigozzi” e “Boschetto 1” sono ricomprese nel “Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni di immobili facenti parte del patrimonio comunale – Anno 2022 – Secondo aggiornamento” così come approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.49 del 10 ottobre 2022.

## **MOTIVAZIONE**

1. Le aree di proprietà comunale comprese negli ambiti PEEP 2006 “Cavatigozzi” e “Boschetto 1” non hanno trovato alcuna attuazione sebbene siano decorsi oltre quindici anni dall'approvazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare.

2. Per entrambi gli ambiti del PEEP 2006 è stata disposta la risoluzione dei rispettivi atti di costituzione del diritto di superficie.

3. Il quadro pianificatorio generale comunale è mutato radicalmente dal 2002 (data di approvazione dell'ultimo P.R.G. da cui discende il PEEP 2006) ad oggi: il Piano di Governo del Territorio (introdotto dalla legge regionale 12/2005) contiene elementi di flessibilità funzionale in tutti gli ambiti in cui è suddiviso il territorio.

4. Gli ambiti nei quali è espressamente prevista una dotazione di Edilizia residenziale pubblica e di Edilizia sociale (ERS/ES) sono individuati nel Piano dei Servizi, ai sensi dell'articolo 9 della l.r. 12/2005, con lo scopo di allentare la tensione sociale del problema abitativo, impedire la formazione di quartieri monofunzionali, incentivare la realizzazione di alloggi a destinazione sociale (a locazione temporanea per particolari categorie sociali; a locazione con patto di futura vendita; a canone moderato; a canone sociale).

5. Anche il quadro normativo di riferimento in materia di sistema dei servizi abitativi è profondamente cambiato dalla data di approvazione del PEEP 2006 del Comune di Cremona: il legislatore nazionale e quello regionale hanno messo a punto nuovi modelli e nuove strategie (si veda la recente L.R. Lombardia 16/2016 che prevede la possibilità di erogare servizi abitativi oltre che ai Comuni e alle ALER anche ad operatori privati ed accreditati).

6. Dei cinque comparti in cui è suddiviso il PEEP 2006 vigente sono stati realizzati gli interventi solamente sulle aree dell'ambito “Boschetto 2” e dell'ambito “Bagnara”. Sulle aree dei comparti “Boschetto 1” e “Cavatigozzi” non è mai stata avviata alcuna attività edilizia. Sull'ambito “Maristella” è stato revocato il PEEP.

7. E' intenzione dell'Amministrazione Comunale giungere alla alienazione delle due aree “Boschetto 1” e “Cavatigozzi”, sancita dal loro inserimento nel “Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni di immobili facenti parte del patrimonio comunale - Anno 2022 - Secondo aggiornamento” così come approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.49 del 10 ottobre 2022, al fine di consentirne l'edificazione in edilizia privata.

8. Al fine di rendere conformi le potenziali future edificazioni private alle previsioni del Piano di Governo del Territorio vigente, è necessario procedere, ai sensi dell'articolo 13, comma 14bis, della legge regionale 12 marzo 2005 n.12, alla rettifica (non costituente variante) delle cartografie del Piano dei Servizi e del piano delle Regole come puntualmente descritto nella "Relazione descrittiva - Motivazioni", allegato C) alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale.

9. A conclusione del percorso istruttorio, acquisiti i pareri favorevoli espressi dagli organi competenti (vedi Pareri), il Consiglio Comunale ha deciso di: revocare la parte del vigente Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P. 2006) relativa alle aree di proprietà comunale ambito "Boschetto 1" (via Verdello - foglio 7, mappali 1356-1357) e ambito "Cavatigozzi" (via Invalidi del Lavoro – foglio 66, mappale 613); approvare la rettifica al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, ai sensi dell'articolo 13, comma 14bis, della L.R. 12/2005, come da "Relazione descrittiva – motivazioni", allegato C) alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale; approvare gli elaborati cartografici del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole così come modificati a seguito della rettifica allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale (allegato D - Piano dei Servizi- tavola 3.2.a – Carta della conformazione dei suoli per servizi; allegato E - Piano dei Servizi- tavola 3.2.b – Carta della conformazione dei suoli per servizi; allegato F - Piano delle Regole - tavola 3.3.a – Carta della conformazione del regime dei suoli e della classificazione delle aree agricole; allegato G- Piano delle Regole - tavola 3.3.b – Carta della conformazione del regime dei suoli e della classificazione delle aree agricole).

10. La dichiarazione di immediata eseguibilità della presente deliberazione si rende necessaria al fine di attivare tempestivamente le procedure necessarie per procedere all'alienazione delle aree.

## PRE-VERIFICHE

Parere favorevole espresso come previsto dall'articolo 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, in data 28 novembre 2022 dal Direttore del Settore Urbanistica, Commercio, Artigianato, SUAP, SUE, Area Vasta sulla regolarità tecnica, figurante quale allegato A) al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale.

Ai sensi del citato articolo 49 del Decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, non comportando impegno di spesa, non è necessario venga espresso il parere del Direttore del Settore Economico Finanziario - Entrate sulla regolarità contabile, così come si evince dal documento figurante quale allegato B) al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale.

Parere favorevole espresso dalla 2<sup>a</sup> Commissione Consiliare Permanente (Territorio) nella seduta del giorno 6 dicembre 2022.

## NORMATIVA

1. Legge Regionale Lombardia 8 luglio 2016 n.16 - Disciplina regionale dei servizi abitativi
2. Legge Regionale Lombardia 11 marzo 2005 n.12 – Legge per il governo del territorio
3. Piano di Governo del Territorio vigente
4. Disposizioni attuative del Piano dei Servizi – articolo 11
5. Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267, articolo 134, comma 4, in materia di immediata esecutività delle deliberazioni

## DECISIONE

1. Revoca la parte del vigente Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP 2006) relativo alle aree di proprietà comunale di cui all'ambito Boschetto 1 (site in via Verdello, catastalmente identificate al foglio 7, mappali 1356-1357) e all'ambito Cavatigozzi (site in via Invalidi del Lavoro, catastalmente identificate al foglio 66, mappale 613) di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n.557 del 28 dicembre 2006 – Approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni presentate al PEEP 2006 (Piano per l'Edilizia Economica e Popolare). Relativo agli insediamenti posti in località Boschetto, Cavatigozzi, Bagnara e Maristella, e definitiva approvazione dello stesso.

2. Approva la rettifica al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, ai sensi dell'articolo 13, comma 14bis, della Legge Regionale n.12/2005, così come da "Relazione descrittiva – Motivazioni", allegato C) alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale.

3. Approva gli elaborati cartografici del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole così come modificati a seguito della rettifica ed allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale:

Piano dei Servizi

- allegato D) – tavola 3.2.a – Carta della conformazione dei suoli per servizi

- allegato E) – tavola 3.2.b - Carta della conformazione dei suoli per servizi

Piano delle Regole

- allegato F) – tavola 3.3.a – Carta della conformazione del regime dei suoli e classificazione delle aree

agricole

- allegato G) – tavola 3.3.b – Carta della conformazione del regime dei suoli e classificazione delle aree agricole.

Di dichiarare, con separata votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4° comma – del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267.

### **EFFETTI**

1. Gli atti di rettifica del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole vigenti, ai sensi dell' articolo 13, comma 14bis, della Legge Regionale n.12/2005, saranno depositati presso la Segreteria Comunale ed inviati alla Provincia di Cremona in formato digitale, ai fini della pubblicazione dell'apposito avviso sul B.U.R.L. a seguito della quale saranno definitivamente efficaci

**IL PRESIDENTE**

**(Avv. Paolo Carletti)**

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
VERBALIZZANTE**

**(Dott. Fabio Scio)**