



**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica,  
Commercio, Artigianato  
SUAP - SUE e  
Area Vasta

*PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA  
CASCINA CASEIFICIO CAVO*



**ATTO RICOGNITIVO DELLO STATO DI ATTUAZIONE**

*Art. 31 - comma 2 delle Disposizioni Attuative del vigente Piano delle Regole*

*Art. 28 - comma 2 delle Disposizioni Attuative della variante al Piano delle Regole approvato con  
DCC n.10 del 4 marzo 2024*

*Art. 93 – comma 1ter della L.R. n. 12/2005*

**MAGGIO 2024**

**IL DIRETTORE DEL SETTORE  
URBANISTICA, COMMERCIO – ARTIGIANATO  
SUAP – SUE E AREA VASTA**

*(firmato digitalmente ai sensi del DPR 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005)*

Sommario.....	2
1.  PREMESSE .....	3
2.  RIFERIMENTI NORMATIVI .....	5
3.  RICOGNIZIONE DELLO STATO DI ATTUAZIONE .....	6
4.  CONCLUSIONI.....	9

## 1. PREMESSE

Il presente atto ricognitivo è stato redatto ai sensi dell'articolo 31.2. delle Disposizioni attuative del Piano delle Regole del P.G.T. vigente e dell'articolo 28.2 delle Disposizioni attuative della Variante al Piano delle Regole approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 4 marzo 2024.

La sua finalità è quella di verificare lo stato di attuazione del Piano di Recupero di iniziativa privata Cascina Caseificio Cavo per determinare lo stato dei luoghi e, conseguentemente, per determinare: **i)** la possibilità di sottoporre l'ambito del Piano di recupero alla disciplina prevista dal Piano delle regole; **ii)** ovvero, la necessità di ricorrere alla formazione di nuovi strumenti urbanistici attuativi o PdC convenzionati.

In ordine al Piano di Recupero Cascina Caseificio Cavo, si richiamano gli atti deliberativi assunti:

- delibere di Giunta Comunale n. 175 del 2 luglio 2008 di adozione e n. 248 del 1° ottobre 2008 di approvazione del Piano di Recupero di iniziativa privata, relativo alla cascina Caseificio Cavo, sita in via Flores (zona Maristella);
- deliberazioni di Consiglio Comunale n. 69 del 21 dicembre 2009 di adozione e n. 20 del 13 aprile 2010 di approvazione della Variante al Piano di Recupero di iniziativa privata, relativo alla cascina Caseificio Cavo, sita in via Flores (zona Maristella);
- deliberazione di Giunta Comunale n. 211 del 19 dicembre 2013 di adozione e n. 29 del 13 febbraio 2014 di approvazione della Variante integrativa al Piano di Recupero di iniziativa privata relativa alla cascina "Caseificio Cavo" sita in via dei Biancospini (località Maristella);
- deliberazione di Giunta Comunale n. 88 del 24 aprile 2014 di adozione e n. 128 del 30 luglio 2014 di approvazione della Variante normativa al Piano di Recupero di iniziativa privata relativa alla cascina "Caseificio Cavo" sita in via dei Biancospini (località Maristella);

che danno conto dei contenuti pianificatori ad oggi vigenti.

In fase attuativa il Piano si è ulteriormente articolato con le seguenti assunzioni di atti e titoli:

- "Convenzione con il Comune di Cremona per il Piano di Recupero di iniziativa privata relativo all'immobile sito in Cremona in via Flores zona Maristella", stipulata in data 16 febbraio 2009 con atto n. 26203/8555 a repertorio Notaio dr. Daniele Manera, registrata a Soresina il 27 febbraio 2009 al n. 564 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cremona, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 6 marzo 2009 ai nn. 1874/1103;
- Convenzione integrativa per la "Variante al Piano di Recupero di iniziativa privata relativo all'immobile sito in Cremona in via Flores zona Maristella", stipulata in data 29 giugno 2010 con atto n. 27776/9740 a repertorio Notaio dr. Daniele Manera, registrato a Soresina il giorno 14 luglio 2010 al numero 2235 Serie 1T;
- "Integrazione alla convenzione urbanistica tra il Comune di Cremona ed Edilnova S.r.l., stipulata con atto notaio Daniele Manera 16 febbraio 2009, repertorio n. 26203/8555, modificata con atto notaio Daniele Manera 29 giugno 2010, repertorio n. 27776/9740, registrato a Soresina il giorno 14 luglio 2010, numero 2235", stipulata in data 14 febbraio 2014 con atto n. 24674/9874 a repertorio Notaio dr. Massimo Galli, registrato a Cremona il 20 febbraio 2014 al numero 1139 Serie 1T.

Infine, occorre tenere presente che i termini di validità e di inizio e fine lavori previsti dalla convenzione urbanistica, nonché i termini del relativo piano di recupero in oggetto, risultano prorogati fino ad **aprile 2027** in virtù dei successivi provvedimenti legislativi (Legge 9 agosto 2013 n. 98, Legge 11 settembre 2020 n. 120, Legge 20 maggio 2022 n. 51, Legge 24 febbraio 2023 n. 14, Legge 2

febbraio 2024 n. 11) assunti dal legislatore anche in considerazione delle difficoltà economiche nelle quali si sono venute a trovare numerose imprese dopo la pandemia, delle difficoltà di reperimento dei materiali nonché dell'incremento dei prezzi.

A tale proposito si precisare che la proroga dei termini delle convenzioni urbanistiche e dei piani attuativi, così come risulta dai provvedimenti sopra citati, opera in automatico (sempre a condizione che essi non contrastino con piani o provvedimenti di tutela dei beni culturali o del paesaggio).

## 2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Art. 93 – Attuazione dei programmi integrati di intervento (L.r. n. 12/2005)

...

*1-ter. Per i piani attuativi comunali e per i programmi integrati di intervento non aventi rilevanza regionale che, alla data di entrata in vigore della presente norma, sono in corso di attuazione o la cui convenzione sia già scaduta senza integrale esecuzione delle loro previsioni pubbliche o private e non ne sia già stata dichiarata la decadenza, le amministrazioni comunali possono provvedere su istanza degli interessati e previo atto ricognitivo dello stato di attuazione del piano attuativo o del programma integrato di intervento:*

*(comma introdotto dall'art. 26 della legge reg. n. 15 del 2017)*

*a) a concedere eventuali proroghe o differimenti ai tempi di realizzazione motivando e documentando le esigenze sopravvenute in fase attuativa o le cause che hanno determinato il mancato tempestivo completamento della trasformazione. Le proroghe e i differimenti non possono prevedere riduzioni delle dotazioni di servizi originariamente previsti dal piano attuativo o dal PII. In ogni caso la realizzazione delle opere private non può essere disgiunta dalla realizzazione delle opere pubbliche previste dal piano attuativo o dal PII che devono essere comunque completate e collaudate prima della fine dei lavori degli interventi privati;*

*(comma così modificato dall'art. 3, comma 1, lettera x), legge reg. n. 18 del 2019)*

*b) a definire lotti o stralci funzionali per il completamento degli interventi di trasformazione previsti da piani attuativi e da programmi integrati di intervento non completati, definendo i modi e i termini per il completamento del singolo stralcio funzionale individuato. I lotti o stralci funzionali devono essere autonomi quanto a interventi, opere di urbanizzazione da eseguire e relative garanzie, senza vincoli di solidarietà rispetto alle parti totalmente ineseguite e per le quali non sia previsto il completamento, per le quali il comune provvede con apposita variante al PGT a rideterminarne la disciplina;*

*c) a rideterminare, con apposita variante al piano di governo del territorio qualora necessaria o al piano attuativo o al programma integrato di intervento, la collocazione delle aree di concentrazione dei diritti edificatori perequati, di cui all'articolo 11, commi 1 e 2, eventualmente non più utilizzabili per sopravvenuti previsioni prescrittive/vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali o sovracomunali, anche di coordinamento. In tal caso i predetti diritti edificatori devono essere ricollocati all'interno dell'originario piano attuativo o programma integrato di intervento, privilegiando gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo e di densificazione e rigenerazione urbana, anche attraverso la fissazione di destinazioni d'uso diverse da quelle originarie.*

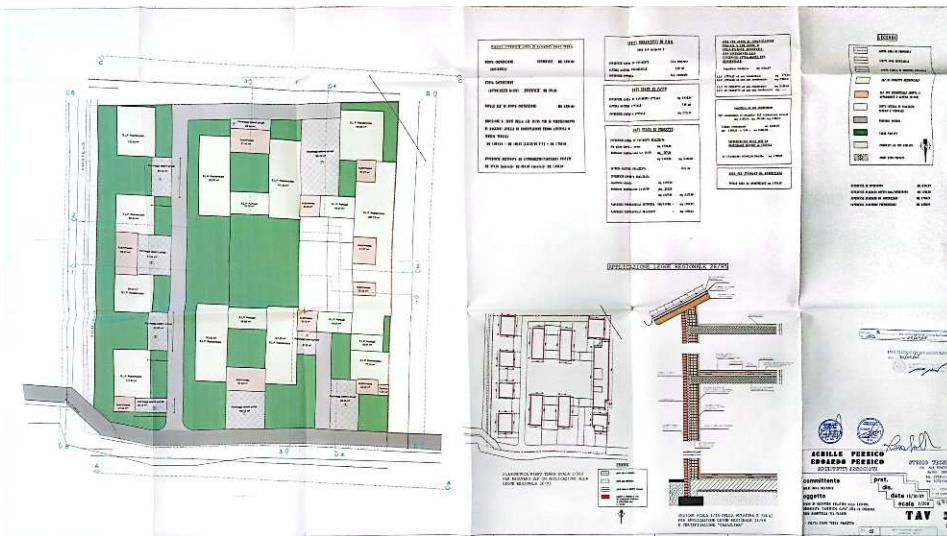
*Nei casi di cui al presente comma, le amministrazioni comunali e gli interessati provvedono alla stipula di appositi atti convenzionali aggiuntivi e modificativi, nei quali sono recepiti e regolamentati tutti gli effetti dei provvedimenti sopra indicati, in particolare quanto agli obblighi di cui all'articolo 46 e alla cessazione della solidarietà.*

### 3. RICOGNIZIONE DELLO STATO DI ATTUAZIONE

Vista l'istanza presentata in data 6 maggio 2024 e acquisita al Protocollo Generale n. 37875-2024, con la quale i soggetti interessati, all'unanimità, chiedono la chiusura definitiva del piano di recupero di iniziativa privata Cascina Caseificio Cavo, si rende necessario procedere alla verifica del relativo stato di attuazione per determinarne lo stato dei luoghi e la possibilità di sottoporre l'ambito alla disciplina per esso prevista dal Piano delle regole vigente.

Il Piano approvato nel **2008** prevede una edificazione con destinazione residenziale, su una superficie fondiaria (SF) di 6.641,67 m<sup>2</sup>, per complessivi 3.456,64 m<sup>2</sup> di Superficie lorda di pavimento (SL) e 2.127,86 m<sup>2</sup> di Superficie coperta (SC).

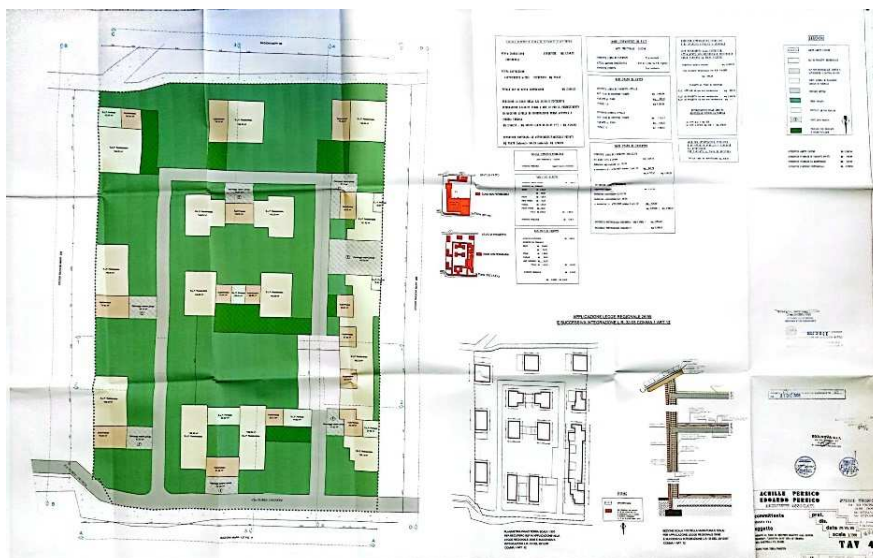
Non è prevista la realizzazione di Opere di Urbanizzazione primaria e/o secondaria né, tantomeno, la cessione delle relative aree, bensì il pagamento dei corrispondenti contributi in sede di rilascio dei provvedimenti abilitativi. Inoltre, in alternativa totale alla cessione o all'asservimento delle aree per servizi viene proposta la loro monetizzazione.



*Piano di recupero di iniziativa privata Cascina Caseificio Cavo, 2008*

Con la Variante del **2010**, viene ampliata la SF ricomprendendo, al suo interno, alcuni edifici rurali prima esclusi e per i quali si propone di recuperare la relativa SL.

Così la SF passa da 6.641,67 m<sup>2</sup> a 11.966,04 m<sup>2</sup>, la SL totale da 3.456,64 m<sup>2</sup> aumenta a 4.277,82 m<sup>2</sup>, e la SC da 2.127,86 m<sup>2</sup> passa a 2.871,80.



*Piano di recupero di iniziativa privata Cascina Caseificio Cavo, Variante 2010*

Con la Variante del **2013** viene ulteriormente ampliata la SF, includendo alcune aree limitrofe al piano stesso che, a seguito dell'approvazione della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del 2013, hanno ottenuto un cambio di destinazione urbanistica passando da agricole a fabbricabili. Pertanto, al fine di consentire una nuova razionalizzazione degli spazi e garantire una migliore distribuzione degli edifici, la Variante ha proceduto a una ripermimetrazione del Piano di recupero ricomprendendo tali aree con la precisazione che, essendo prive di SL, sia la superficie coperta che la superficie lorda di pavimento da utilizzare sono quelle approvate con la variante al piano di recupero del 2010.



Piano di recupero di iniziativa privata Cascina Caseificio Cavo, **Variante 2013**

Infine, nel **2014** si è proceduto a una ulteriore Variante al Piano di recupero in oggetto, solo normativa, allo scopo di integrare gli elaborati del Piano stesso e delle sue varianti, con un nuovo Elaborato "Norme tecniche" e consentire così di potere fare riferimento alle modalità negoziali e ai contenuti urbanistici disciplinati dalle Disposizioni attuative della Variante generale al Piano delle regole.

Per quanto riguarda lo stato di attuazione, il Piano di recupero presenta oggi una capacità edificatoria residua (SL) quantificata in complessivi 713,22 m<sup>2</sup>; la Superficie coperta (SC) residua è pari a 0.

Per quanto riguarda, invece, le opere di urbanizzazione, il Piano di recupero non prevede alcun obbligo per la realizzazione di interventi sia di urbanizzazione primaria che di urbanizzazione secondaria, né pertanto la cessione delle relative aree.

Lo stesso dicasi per il fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico indotto dal presente Piano di recupero (e quantificate complessivamente in 2.407,26 m<sup>2</sup>) soddisfatto interamente mediante monetizzazione convenzionale, ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, per un importo complessivo di euro 170.153,84.

	<b>SF</b>	<b>SL</b>	<b>SC</b>
Approvazione 2008	6.641,67 m2	3.456,64 m2	2.127,86 m2
Variante 2010	11.966,04 m2	4.280,65 m2	2.881,02 m2
Variante 2013	16.313,21 m2	4.280,65 m2	2.881,02 m2
Variante 2014	16.313,21 m2	4.280,65 m2	2.881,02 m2
Situazione <b>2024</b>	16.313,21 m2	713,22 m2	0,00 m2

Tabella 1. Sintesi delle previsioni e dello stato di attuazione

A fronte, dunque, dello stato di attuazione del Piano di recupero sopra descritto e sintetizzato nella precedente Tabella 1; tenuto conto, anche, del fatto che i termini di validità previsti dalla convenzione urbanistica nonché, conseguentemente, i termini del relativo piano di recupero prevedevano la conclusione dello stesso Piano nel settembre 2018 e che soltanto in virtù di successivi provvedimenti legislativi, introdotti a livello nazionale e di “automatica” applicazione, la sua scadenza risulta prorogata ad aprile 2027, si possono ritenere completate le sue previsioni non solo pubbliche ma anche private e, pertanto, si può ritenere accoglibile l’istanza di chiusura definitiva del Piano di recupero di iniziativa privata Cascina Caseificio Cavo presentata, il 6 maggio 2024 al Protocollo Generale n. 37875-2024, da tutti i soggetti proprietari e aggiudicatari rappresentanti l’intero comparto del Piano attuativo “Caseificio Cavo” e conseguentemente i 1000 millesimi dell’intero comparto oggi denominato Condominio Biancospini.



*Piano di recupero di iniziativa privata Cascina Caseificio Cavo, **Stato attuale 2024**  
– (tratto da Google Maps, Immagini©2024 CNES /Airbus, Maxar Technologies, Dati cartografici © 2024)*

#### **4. CONCLUSIONI**

Per quanto riguarda il Piano di recupero di iniziativa privata Cascina Caseificio Cavo, ai sensi dell'art. 31 comma 2 delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole vigente e dell'art. 28 comma 2 delle Disposizioni Attuative della variante al Piano delle Regole approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 4 marzo 2024, nonché dell'art. 93, comma 1ter della Lr 12/2005, visto anche l'articolo 4-quater della Legge 2 febbraio 2024, n. 11, si dà atto dell'adempimento degli obblighi e degli impegni assunti con la Convenzione stipulata in data 16 febbraio 2009 con atto n. 26203/8555 a repertorio Notaio dr. Daniele Manera e sue successive integrazioni e modifiche, in attuazione dal Piano di recupero sopra richiamato ritenendo il Piano di Recupero pertanto concluso.