



Cremona

COMUNE DI CREMONA

CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione del Consiglio Comunale

NUMERO DI REGISTRO	SEDUTA DEL
19	26 maggio 2025

Seduta Pubblica

avente ad oggetto:

Adeguamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e smaltimento rifiuti relativi all'attività edilizia sul territorio comunale e rimodulazione del sistema incentivante.

L'anno duemilaventicinque addì ventisei del mese maggio in Cremona, nella Sala Consiliare di Palazzo Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale sotto la presidenza del Sig. Luciano Pizzetti in qualità di Presidente del Consiglio, con la partecipazione del Sig. Dott. Fabio Scio, Vice Segretario Generale, e l'assistenza degli scrutatori Marco Galli, Rosaria Compagnone, Paolo La Sala.

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

<i>NOMINATIVI</i>	<i>PRESENTI</i>	<i>NOMINATIVI</i>	<i>PRESENTI</i>
ALQUATI JANE	SI	GHIDOTTI CARLALBERTO	SI
ARDIGO' CLAUDIO	SI	GIUSSANI CARLO	SI
BARCELLARI FABIOLA	SI	LA SALA PAOLO	SI
BELTRAMI CRISTIANO MARIO	SI	LOFFI VITTORIA COSTANZA ALESSANDRA	SI
BONALI DANIELE	GIUST.	MARENZI CINZIA ROSA MARIA	SI
CAPELLETTI CHIARA	SI	MERLI RICCARDO	GIUST.
CARASSAI ANDREA	SI	OLZI MARCO	SI
CAROTTI MATTEO	NO	PASQUETTI LAPO	SI
CAVALLI ILARIA	SI	PIZZETTI LUCIANO	SI
CERASO MARIA VITTORIA	SI	POLI ROBERTO	SI
COMPAGNONE ROSARIA	SI	PORTESANI ALESSANDRO	SI
D'AMBROSIO MARIALUISA	SI	SEGALINI ANDREA	SI
FEDELI LUCA	GIUST.	SESSA ELEONORA	SI
FRASSI SIMONA	SI	TACCHINI PAOLA	SI
GAGLIARDI GIOVANNI	SI	VIOLA ROSITA ANTONELLA	SI
GALLI MARCO	SI	VIRGILIO LEONARDO	SI
GEREVINI MATTIA	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, il Presidente sottopone a votazione palese a mezzo di sistema elettronico la sottoriportata proposta di deliberazione che il Consiglio Comunale approva a maggioranza di voti, con il seguente esito:

presenti:	n. 29	
votanti:	n. 29	
voti favorevoli	n. 19	(Ardigò – Barcellari – Cavalli - D'Ambrosio – Frassi – Gagliardi- Galli – Gerevini – Giussani - La Sala – Loffi – Marenzi - Pasquetti – Pizzetti – Poli - Segalini – Sessa – Viola - Virgilio)
voti contrari	n. 8	(Alquati – Beltrami – Capelletti - Carassai – Compagnone - Ghidotti – Olzi – Portesani)
astenuti	n. 2	(Ceraso - Tacchini)

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSE

1) L'art. 44, comma 1 della Legge Regionale Lombardia n. 12/2005 prevede per i comuni l'aggiornamento triennale degli oneri di urbanizzazione.

2) Il Consiglio Comunale ha aggiornato gli oneri di urbanizzazione con le seguenti deliberazioni:

- n. 12 del 23 febbraio 2005;
- n. 13 dell'8 marzo 2010;
- n. 32 del 27 settembre 2012;
- n. 8 del 30 marzo 2015;
- n. 20 del 20 marzo 2017;

3) Ai sensi della citata normativa regionale l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione sarebbe dovuto avvenire nel pieno dell'evento pandemico (COVID-SARS) e pertanto, considerata l'emergenza sanitaria e lo stato economico-finanziario del settore edilizio, si è ritenuto di non procedere a tale aggiornamento.

4) Considerato inoltre che l'Amministrazione comunale nel lasso di tempo dall'ultimo aggiornamento oneri ad oggi ha approvato una variante parziale al Piano di Governo del Territorio (deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27 settembre 2018) ed una variante generale, attualmente vigente (delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 4 marzo 2024) con conseguenti adeguamenti del Piano dei Servizi, si rende necessario procedere alla ridefinizione degli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e smaltimento rifiuti al fine di ricondurli ai costi delle opere di urbanizzazione sostenuti dall'Amministrazione Comunale sulla base delle previsioni contenute nel Piano dei Servizi (PdS) e nel Programma Triennale delle Opere pubbliche (PTO).

5) La metodologia utilizzata ai fini dell'adeguamento degli oneri di urbanizzazione e smaltimento rifiuti operato con la presente proposta risulta essere riconducibile, sostanzialmente, ad una rivalutazione degli stessi, attraverso l'applicazione dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale ai costi effettivi delle opere di urbanizzazione già analizzati dagli uffici in occasione dell'aggiornamento degli oneri approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 dell'8 marzo 2010.

6) La metodologia utilizzata nel 2010 risultava, di fatto, già conforme a quanto disposto dall'art. 44 comma 1 della L.R. 12/2005. Infatti in ottemperanza a tale riferimento normativo i costi analitici considerati erano riferiti alle spese effettivamente sostenute dal Comune per la realizzazione di

opere di urbanizzazione secondo le voci di costo delle tabelle parametriche allegate alla deliberazione del Consiglio Regionale n. II/557 del 28 luglio 1977.

7) Proprio in considerazione della accurata e puntuale analisi sui costi condotta con l'aggiornamento 2010 si è ritenuto opportuno optare, come metodo efficace per l'adeguamento oneri di urbanizzazione e di smaltimento rifiuti, quello di una rivalutazione ISTAT dall'aprile 2017 alla fine 2024 (ultimo dato disponibile), metodo peraltro già previsto ed utilizzato per l'aggiornamento annuale del costo di costruzione come previsto dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 5/53844 del 31 maggio 1994 (pubblicata sul BURL il 24 giugno 1994) e dall'art. 48 comma 2 della L.R. 12/2005.

8) L'adeguamento oneri mediante rivalutazione ISTAT trova corrispondenza in numerose altre delibere di Comuni all'interno della Lombardia, che sono state considerate in ottica di verifica delle "buone prassi" da parte degli altri enti locali. Il riferimento alla variazione dell'indice ISTAT, operato con la presente proposta, costituisce pertanto criterio idoneo per l'adeguamento degli oneri di urbanizzazione e smaltimento rifiuti.

MOTIVAZIONE

1) Gli importi delle opere di urbanizzazione e smaltimento rifiuti di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 20 marzo 2017 sono stati rivalutati partendo dall'incremento ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale nel periodo aprile 2017 – dicembre 2024 pari al 21,7% (arrotondando al 20%).

2) Relativamente alle attività "Attività alberghiera e strutture ricettive, pubblici esercizi, palestre, istruzione- formazione, assistenza privata, attività culturali-politiche-sindacali, Commercio – esercizi di vicinato, commercio all'ingrosso" si è ritenuto di applicare un incremento del 10% al fine di contrastare il fenomeno della desertificazione commerciale del centro storico con particolare riferimento a quelle attività che costituiscono una risorsa imprescindibile per mantenere l'attrattività delle aree centrali e per evitare il senso di degrado e di abbandono del centro storico.

3) Per le attività riconducibili alle "Attrezzature culturali, sanitarie-assistenziali, sportive e per lo spettacolo" si è ritenuto di applicare un incremento del 10% con l'obiettivo di non penalizzare attività che rivestono interesse generale e socio-culturale.

4) Si introducono due nuove categorie: "Logistica" e "Medie e Grandi strutture di vendita" per le quali applicare un incremento pari al 30% considerata l'elevata incidenza sulle opere di urbanizzazione nel territorio comunale di tali attività.

5) Al fine di incrementare l'incentivazione delle trasformazioni edilizie performanti dal punto di vista energetico si prevede l'aumento degli incentivi legati alle classi energetiche A1, A2, A3, A4 portandoli rispettivamente al 20%, 25%, 30%, 35% degli oneri base e la conferma degli incentivi legati all'eco-sostenibilità pari al 3% per utilizzo materiali Eco-sostenibili in percentuale, al 3% per la realizzazione/installazione di impianto per il recupero dell'acqua piovana, al 2% per impiego di fonti rinnovabili in percentuale rispetto a quanto già previsto dalla legge.

6) Per agevolare la localizzazione delle attività produttive, artigianali e logistiche all'interno dell'area del Porto Canale, si confermano le agevolazioni già in essere di cui alle precedenti deliberazioni.

7) Al fine di incentivare la localizzazione di attività artigianali, produttive e del terziario avanzato in alcuni ambiti strategici della città si confermano le agevolazioni di cui ai "Pacchetti Localizzativi" in vigore.

8) Per consentire la prosecuzione delle attività agricole nelle cascine del territori, indicate dal

Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio come "Ambito Ac", si conferma la previsione di gratuità del contributo di costruzione prevista dall'art. 60 comma 1, lettera a) delle L.R. 12/2005, agli interventi di cui all'art. 59, comma 1 della L.R. 12/2005.

PRE-VERIFICHE

Parere favorevole espresso come previsto dall'articolo 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 in data 12 maggio 2025 dal Direttore del Settore Urbanistica, Commercio, Artigianato, SUAP, SUE, Area Vasta, sulla regolarità tecnica, figurante quale allegato A e in data 13 maggio 2025 dal Direttore del Settore Economico Finanziario, sulla regolarità contabile figurante quale allegato B) al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale.

Parere favorevole della 2^a Commissione Consiliare Permanente (Territorio, Sviluppo Economico e Città) espresso nella seduta del 19 maggio 2025.

NORMATIVA

Legge Regionale Lombardia n. 12 del 16 marzo 2005 così come modificata e integrata dalla Legge Regionale n. 31 del 28 novembre 2014.

D.P.R. n. 380/2001 così come modificato e integrato dalla Legge n. 164/2014.

D.Lgs. 192/2005, come modificato con Legge 90/2013 e decreti attuativi interministeriali del 26 giugno 2015 recepito da Regione Lombardia con D.G.R. 17 luglio 2015 n. X/3868 e relativo attuativo n. 6480 del 30 luglio 2015.

DECISIONE

1) Adegua gli oneri di urbanizzazione e smaltimento rifiuti come da tabella allegato C al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

2) Mantiene inalterate le riduzioni sugli oneri di urbanizzazione e smaltimento rifiuti già previste per le aree del Porto Canale di Cremona e vale a dire:

- esenzione dal versamento degli oneri di urbanizzazione primaria per le attività produttive, logistiche, alberghiera e strutture ricettive, pubblici esercizi, palestre, istruzione- formazione, assistenza privata, attività culturali-politiche-sindacali, commercio – esercizi di vicinato, commercio all'ingrosso e terziario;
- riduzione del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria e smaltimento rifiuti da corrispondere per attività industriali, artigianali e logistiche;

3) Conferma le previsioni contenute nei "Pacchetti localizzativi" in vigore.

4) Prevede l'estensione della gratuità del contributo di costruzione prevista dall'art. 60 comma 1, lettera a) delle L.R. 12/2005 s.m.i., agli interventi di cui all'art. 59, comma 1 della L.R. 12/2005 s. m.i., localizzati negli ambiti AC (Ambiti delle cascine) del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio in considerazione della particolare natura degli edifici ricadenti in tali ambiti.

5) Da' atto che si applica la maggiorazione del 5% del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43, comma 2 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. e della D.G.R. 22/12/2008 n. 8/8757 per gli interventi che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto.

6) Conferma le seguenti modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione dovuti:

- versamento dell'intero ammontare al momento del ritiro del Permesso di Costruire, all'atto dell'inoltro della SCIA, ovvero entro 30 giorni dalla data di presentazione della SCIA alternativa al Permesso di Costruire;

- versamento del 25% dell'intero ammontare al momento del ritiro del Permesso di Costruire, all'atto dell'inoltro della SCIA, ovvero entro 30 giorni dalla data di deposito della SCIA alternativa al Permesso di Costruire e rateizzazione del rimanente 75% in 3 rate ognuna pari al 25% da versarsi ogni otto mesi con contestuale presentazione di garanzia fidejussoria incrementata di eventuali ulteriori sanzioni previste dall'art. 42 del D.P.R. n. 380/2001 pari al 10% dell'importo.

In ogni caso l'intero importo dovuto dovrà essere versato prima della fine lavori o della fine lavori conclusiva in caso di fine lavori parziali.

EFFETTI

Le decisioni assunte troveranno applicazione nei confronti delle procedure edilizie secondo quanto previsto dall'art. 38, comma 7bis della L.R. n. 12/2015 e successive modifiche e integrazioni.

IL PRESIDENTE

(Luciano Pizzetti)

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE
VERBALIZZANTE**

(Dott. Fabio Scio)