



Cremona

COMUNE DI CREMONA

CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione del Consiglio Comunale

NUMERO DI REGISTRO	SEDUTA DEL
37	10 novembre 2025

Immediatamente Eseguitibile

Seduta Pubblica

avente ad oggetto:

Articolo 40bis della Legge Regionale Lombardia 11 marzo 2005 n.12 - Aggiornamento dell'individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.58 del 20 dicembre 2021.

L'anno duemilaventicinque addì dieci del mese novembre 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 della Sig.ra Dott.ssa Gabriella Di Girolamo, Segretario Generale, e l'assistenza degli scrutatori Alessandro Portesani, Marco Olzi, Riccardo Merli.

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	NO	LA SALA PAOLO	SI
BELTRAMI CRISTIANO MARIO	NO	LOFFI VITTORIA COSTANZA ALESSANDRA	SI
BONALI DANIELE	SI	MARENZI CINZIA ROSA MARIA	SI
CAPELLETTI CHIARA	SI	MERLI RICCARDO	SI
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	NO	PORTESANI ALESSANDRO	SI
D'AMBROSIO MARIALUISA	SI	SEGALINI ANDREA	SI
FEDELI LUCA	SI	SESSA ELEONORA	SI
FRASSI SIMONA	SI	TACCHINI PAOLA	SI
GAGLIARDI GIOVANNI	SI	VIOLA ROSITA ANTONELLA	SI
GALLI MARCO	SI	VIRGILIO LEONARDO	SI
GEREVINI MATTIA	NO		

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 a mezzo di sistema elettronico la sottoriportata proposta di deliberazione che il Consiglio Comunale approva all'unanimità, con il seguente esito:

presenti: n. 29
votanti: n. 29

voti favorevoli n. 29 (Alquati – Ardigò – Bonali -
Capelletti – Carassai – Cavalli -
Ceraso – Compagnone -
D'Ambrosio – Fedeli – Frassi -
Gagliardi – Galli – Ghidotti -
Giussani – La Sala – Loffi -
Marenzi – Merli – Olzi – Pasquetti -
Pizzetti – Poli – Portesani -
Segalini – Sessa – Tacchini -
Viola - Virgilio)

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, a mezzo di sistema elettronico l'immediata eseguibilità che il Consiglio Comunale approva all'unanimità, con il seguente esito:

presenti: n. 29
votanti: n. 29

voti favorevoli n. 29 (Alquati – Ardigò – Bonali -
Capelletti – Carassai – Cavalli -
Ceraso – Compagnone -
D'Ambrosio – Fedeli – Frassi -
Gagliardi – Galli – Ghidotti -
Giussani – La Sala – Loffi -
Marenzi – Merli – Olzi – Pasquetti -
Pizzetti – Poli – Portesani -
Segalini – Sessa – Tacchini -
Viola - Virgilio)

voti contrari n. //
astenuti n. //

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSE

1) L'articolo 40bis della Legge Regionale Lombardia 5 marzo 2005 n.12 (Legge per il governo del territorio), nell'ambito della strategia per la riduzione del consumo di suolo, prevede che i Comuni, con deliberazione consiliare, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, individuino il patrimonio edilizio dismesso con criticità che potrà fruire di un incremento dei diritti edificatori come determinato da specifica deliberazione consiliare.

2) Il Comune di Cremona ha proceduto a detta individuazione con le deliberazioni del Consiglio Comunale n.18 del 29 aprile 2021 e successiva n.58 del 20 dicembre 2021.

3) Con la deliberazione consiliare n. 58 del 20 dicembre 2021 il Comune ha individuato gli immobili costituenti il patrimonio edilizio dismesso da almeno un anno alla data del 26 giugno 2021, con caratteristiche di criticità di cui al comma 1, segnalate dalla proprietà, ed ha approvato

le “Determinazioni per il recupero del patrimonio edilizio dismesso con criticità” in ordine a: - Esclusione di parti del territorio dall’applicazione dei commi 5, 6 e 10 dell’articolo 40bis in relazione a ragioni di tutela paesaggistica; - Termini per la richiesta dei titoli abilitativi; - Incremento dei diritti edificatori; - Dotazioni di aree e attrezzature; - Regime per gli immobili non individuati dalla deliberazione comunale.

4) L’articolo 40bis, comma 1, della L.R. Lombardia n.12/2005 prevede che le disposizioni dello stesso si applichino anche agli immobili non individuati dalla deliberazione comunale per i quali il proprietario, con perizia asseverata giurata, certifichi, oltre al non uso dell’immobile anche uno o più degli aspetti che causano criticità (salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale) mediante prova documentale o anche fotografica.

5) La perizia asseverata giurata prodotta viene verificata dal responsabile del procedimento che, entro sessanta giorni dalla presentazione, si esprime sulla stessa.

6) Le determinazioni comunali approvate con la deliberazione consiliare n. 58/2021 prevedono, oltre a quanto disposto dal comma 1 dell’articolo 40bis, che al fine di dichiarare la sussistenza dell’interesse pubblico al recupero di un immobile non incluso nella delibera consiliare ma per il quale viene presentata la prescritta perizia asseverata giurata, entro il sessantesimo giorno venga assunta una specifica deliberazione consiliare perfezionando così la deroga prevista dall’articolo 40 della L.R. n. 12/2005.

7) Con nota pervenuta a mezzo pec in data 8 ottobre 2025 (acquisita al P.G. n.86661/25) la società O.C.R.I.M. – Società per l’industria meccanica S.p.A., ha presentato la documentazione necessaria per l’applicazione delle disposizioni di cui all’articolo 40bis della L.R. n.12/2005, ossia una perizia asseverata giurata a firma di un tecnico incaricato ed una dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà, relativamente agli immobili siti in via Milano n.20 catastalmente identificati al foglio 68 con i mappali 24, 29, 31 (sub. 501), 86 (sub. 501) e 365.

8) La perizia asseverata giurata dichiara, anche mediante immagini e descrizioni puntuali, che gli immobili presentano criticità per gli aspetti “urbanistico-edilizio e sociale” e che risultano dismessi e abbandonati da oltre 15 anni.

MOTIVAZIONE

1) A seguito della presentazione della perizia asseverata giurata e della dichiarazione sostitutiva di atto notorio, una volta verificata la sussistenza dei presupposti di cui al comma 1 dell’articolo 40bis della L.R. n.12/2005 e, contemporaneamente, l’insussistenza delle fattispecie di non applicabilità come indicate al comma 3 del medesimo articolo, è necessario aggiornare la deliberazione consiliare n. 58 del 20 dicembre 2021 (Approvazione delle determinazioni comunali in ordine al recupero del patrimonio edilizio dismesso con criticità, ai sensi dell’articolo 40 bis della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12, come modificato dalla Legge Regionale 24 giugno 2021 n.11 “Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all’articolo 40 bis della legge regionale 11 marzo 2005 n.12”).

2) La dichiarazione dell’interesse pubblico al recupero degli immobili indicati dalla perizia asseverata presentata dalla società OCRIM S.p.A. e dalla presente deliberazione è necessaria ai fini del procedimento di deroga agli strumenti di pianificazione, prevista dall’articolo 40 della L.R. n.12/2005.

3) La dichiarazione di immediata eseguibilità della presente deliberazione si rende necessaria al fine del rispetto dei termini contenuti nell’articolo 40bis della L.R. Lombardia n. 12/2005 e nelle disposizioni comunali assunte con la deliberazione consiliare n. 58 del 20 dicembre 2021 e secondo quanto previsto dall’articolo 33, comma 1, lettera c) della medesima legge.

PRE-VERIFICHE

Parere favorevole espresso dalla 2^a Commissione Consiliare Permanente (TERRITORIO, SVILUPPO ECONOMICO E CITTA') nella seduta del 29 ottobre 2025.

Pareri favorevoli espressi come previsto dall'articolo 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 in data 21 ottobre 2025 dal Direttore del Settore Urbanistica, Commercio Artigianato, SUAP, SUE Area Vasta sulla regolarità tecnica e in data 21 ottobre 2025 dal Direttore del Settore Economico Finanziario sulla regolarità contabile, figuranti rispettivamente quali allegati A e B al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale.

NORMATIVA

- 1) Legge Regionale Lombardia 11 marzo 2005 n.12 – Legge per il governo del territorio
- 2) Determinazioni per il recupero del patrimonio edilizio dismesso con criticità – allegato C) alla deliberazione consiliare n.58 del 20 dicembre 2021
- 3) Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267, articolo 134, comma 4, riguardante l'immediata eseguibilità delle deliberazioni

DECISIONE

- 1) Approva, ai sensi dell'articolo 40bis della L.R. n.12/2005, l'"Aggiornamento dell'individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità – Relazione integrativa", allegato C) alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale.
- 2) Dichiara l'interesse pubblico al recupero degli immobili individuati nell'allegato C) alla presente deliberazione.
- 3) 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 interventi sugli immobili indicati dall'allegato C) alla presente deliberazione potranno usufruire di un incremento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice massimo previsto o, qualora superiore, della superficie lorda (SL) esistente, pari al 20% oltre ad un eventuale ulteriore 5% per interventi che assicurino una superficie deimpermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di SL realizzato, nonché per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10%.
- 2) Gli interventi sugli immobili indicati dall'allegato C) alla presente deliberazione potranno derogare dagli strumenti di pianificazione, prevista dall'articolo 40 della L.R. n.12/2005 per quanto concerne i limiti di densità, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti urbanistici di pianificazione comunale, le modalità di intervento di cui all'articolo 27 della L.R. n.12/2005, nonché la destinazione d'uso nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza.
- 3) La proprietà avrà tempo tre anni dalla data di esecutività della presente deliberazione per presentare la richiesta di approvazione di piano attuativo, la richiesta di Permesso di costruire, la Segnalazione certificata di inizio attività o la Comunicazione di inizio lavori asseverata e le richieste di rendere indicazioni e chiarimenti preliminari ai sensi dell'articolo 6, comma 1bis della L.R. n.11/2014 e dell'articolo 32, comma 3bis, della L.R. n.12/2005.
- 4) La presente deliberazione, unitamente agli elaborati allegati, verrà pubblicata sul sito informatico dell'Amministrazione comunale.

IL PRESIDENTE

(Luciano Pizzetti)

**IL SEGRETARIO GENERALE
VERBALIZZANTE**

(Dott.ssa Gabriella Di Girolamo)