



# CITTÀ DI CREMA

Provincia di Cremona

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**N° 59 del 16/11/2020**

**OGGETTO: ESCLUSIONE DI AREE O SINGOLI IMMOBILI DALL'APPLICAZIONE DEI CRITERI APPROVATI DALLA GIUNTA REGIONALE CON DELIBERAZIONE N° XI/3508 DEL 05/08/2020 PER L'ACCESSO ALL'INCREMENTO DELL'INDICE DI EDIFICABILITÀ MASSIMO DEL PGT (ART. 11, COMMA 5 DELLA L.R. 12/05)**

L'anno 2020, addì Sedici del mese di Novembre alle ore 17.30 previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, in base a quanto previsto dall'art.73 del Decreto Legge 17 marzo 2020 n.18 e s.m.i. (possibilità di effettuare in videoconferenza le sedute di Giunta e Consiglio Comunale sino alla conclusione dello stato di emergenza) si è riunito sotto la presidenza del Presidente del Consiglio Gianluca Giossi il Consiglio Comunale.

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale Gianmaria Ventura presente in Aula consiliare.

Risultano collegati in video conferenza, attraverso l'applicativo "Google Meet", il Sindaco Stefania Bonaldi e i Consiglieri:

N	COGNOME E NOME	P	A
1	GIOSI GIANLUCA	P videoconf.	
2	BASSI JACOPO	P videoconf.	
3	VAILATI EUGENIO	P videoconf.	
4	MOMBELLI PIETRO	P videoconf.	
5	DI GENNARO VALENTINA		AG
6	ROSSI GIANANTONIO	P videoconf.	
7	ACERBI ANNA	P videoconf.	
8	BOTTI MARIA MADDALENA	P videoconf.	
9	DELLA FRERA WALTER	P videoconf.	
10	PEDRINI SANTE	P videoconf.	
11	BASSI MARCELLO	P videoconf.	
12	SOCCINI DEBORA	P videoconf.	

N	COGNOME ENOME	P	A
13	LOPOPOLO FRANCESCO	P videoconf.	
14	COTI ZELATI EMANUELE	P videoconf.	
15	STELLA TIZIANA	P videoconf.	
16	ZUCCHI ENRICO		A
17	AGAZZI ANTONIO	P videoconf.	
18	ZANIBELLI LAURA MARIA	P videoconf.	
19	BERETTA SIMONE	P videoconf.	
20	AGAZZI ANDREA FILIPPO	P videoconf.	
21	FILIPPONI TIZIANO	P videoconf.	
22	DIMARTINO ANGELO SANDRO MARIA	P videoconf.	
23	BERGAMI ANDREA	P videoconf.	
24	DRAGHETTI MANUEL	P videoconf.	

Sono presenti, in videoconferenza, gli Assessori:  
GENNUSO MICHELE, BERGAMASCHI FABIO, BONALDI STEFANIA, NICHETTI EMANUELA,  
GRAMIGNOLI MATTEO, FONTANA CINZIA MARIA, GENNUSO MICHELE.

Sono nominati scrutatori i Consiglieri: MOMBELLI, LOPOPOLO, DRAGHETTI

Il Presidente invita il Consiglio Comunale a trattare l'argomento in oggetto insieme al punto seguente dell'odg con un'unica discussione cui faranno seguito dichiarazioni di voto e votazioni separate.

## OMISSIS

### IL CONSIGLIO COMUNALE

**RICHIAMATA** la Legge regionale 26 novembre 2019 - n. 18 "*Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali*" che riconosce, nel perseguire l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile, gli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale, riguardanti ambiti, aree o edifici, quali azioni prioritarie per ridurre il consumo di suolo, migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché le condizioni socio-economiche della popolazione;

#### VISTO:

- l'art. 3 comma 1 lett. p), della L.R. 18/2019 che ha sostituito l'art. 11 comma 5 della L.R. 12/2005 che prevede, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, l'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT fino al 20 per cento, ove essi perseguano una o più delle finalità elencate, volte a promuovere alti livelli di qualità edilizia, negli ambiti dell'edilizia sociale e della mobilità sostenibile, della sicurezza delle costruzioni, della protezione dai rischi naturali e della riqualificazione e sostenibilità ambientale;

- l'art. 11 comma 5 della L.R. 12/2005, che prevedeva che la Giunta Regionale definisse i criteri per applicare l'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT, attribuendo ai Comuni la facoltà di modulare tale incremento, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies;

**DATO ATTO** che la Giunta Regionale, con DGR N° XI/3508 del 05/08/2020, ha approvato i criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT, finalizzato ad incentivare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente utili ad elevarne la qualità, l'integrazione sociale (tramite servizi abitativi pubblici e sociali), la funzionalità, la sicurezza, le prestazioni ambientali, l'integrazione urbana e con il sistema della mobilità, la sostenibilità ambientale, la fruibilità da parte di categorie deboli e/o protette;

**CONSIDERATO** che lo stesso art. 11 della L.R. 12/2005, prevede:

- ai sensi del comma 5 ter, la possibilità per i Comuni di procedere con deliberazione di Consiglio Comunale all'esclusione di "*aree o singoli immobili dall'applicazione di tutte o alcune delle disposizioni del presente comma... in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica*";
- ai sensi del comma 5 quater, la possibilità per i Comuni di procedere con deliberazione di Consiglio Comunale ad "*escludere aree o singoli immobili dall'applicazione del comma 5, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana*";
- ai sensi del comma 5, la possibilità per i Comuni di modulare l'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT, in coerenza con i criteri regionali approvati. La modulazione potrà essere fatta "*solo in aumento, fino ad un ulteriore 5%, in coerenza con l'applicazione del criterio di modulabilità previsto dalla legge e fatto salvo, nel caso vengano perseguite più finalità, il limite complessivo del 20%*";
- che in fase di prima applicazione dei criteri di accesso all'incremento dell'indice di edificabilità, si possano valutare esigenze o casistiche che richiedano eventuali modifiche o rimodulazioni dei criteri attuativi anche in considerazione delle esperienze maturate sul territorio da parte dei soggetti coinvolti;

**DATO ATTO** che si è provveduto ad analizzare il patrimonio edilizio esistente in ragione delle finalità della Legge e sulla base dei criteri approvati dalla Giunta Regionale;

**RITENUTO**, sulla base degli approfondimenti e delle valutazioni effettuate, di escludere dall'incremento dell'indice massimo di edificabilità del PGT, ai sensi del comma 5 quater dell'art. 11 della L.R. 12/2005 i seguenti ambiti indicati nell'elaborato grafico denominato ALLEGATO "C," parte integrante della presente delibera ritenuti *non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana*", quali:

- il NAF (Nuclei di Antica Formazione) disciplinato dall'art.15 del PGT Vigente;
- le Aree soggette a prescrizioni speciali disciplinate dall'art. 15.1.8 del PGT Vigente;
- gli Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico, quali:

- Palazzi, ville suburbane, ex linificio di origine storica e monumentale collocati nella periferia di Crema o nelle frazioni di origine storica disciplinati dall'art. 22.1 del PGT Vigente;
- Palazzi, ville ed edifici speciali che hanno mantenuto l'impianto architettonico tipologico originario, disciplinati dall'art. 22.2 del PGT Vigente;
- Verde privato, disciplinato dall'art. 22.4 del PGT Vigente;
- Cascine, disciplinate dall'art. 22.3 del PGT Vigente;
- Le aree e gli immobili soggetti a *Vincoli Ambientali* di cui al D.Lgs. 42/2004, ed in particolare:
  - dall'Art. 136 D.Lgs 42/2004 - comma 1, lettere "A" e "B" e s.m.i.;
  - dall'Art. 136 D.Lgs 42/2004 – comma 1, lettere "C" e "D" e s.m.i.;
  - dall'Art. 142 D.Lgs 42/2004 (Colatore Cresmiero e Fiume Serio) e s.m.i.;
- Le aree e gli immobili soggetti a *Vincoli Monumentali* di cui all'art.10 D.Lgs. 42/2004;
- Gli *Ambiti ricadenti all'interno del Parco del Serio* - Aree nel P.T.C. Regionale del Fiume Serio (l.r. 86/83) - Art 15.4 delle N.T.A. di PTCP;
- Gli Ambiti destinati all'attività agricola;
  - Ambito agricolo, disciplinato dall'art. 23.1 del PGT Vigente;
  - Parco agricolo del Moso disciplinato dall'art. 23.2 del PGT Vigente;
- Ambito di completamento C1 Art. 17.1;
- Ambito di completamento C2 Art. 17.2;
- Ambito di applicazione del criterio compensativo per l'acquisizione delle aree appositamente indicate dal Piano dei Servizi Art. 17.3;
- Ambito di completamento e sovracomunale esclusivamente produttivo Artt. 20.2 e 20.3;
- Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale Art. 21;
- Ambiti del Piano dei Servizi;

**VISTA** la relazione (ALLEGATO B) e la tavola esplicativa (ALLEGATO C) allegate alla presente delibera con le valutazioni che hanno portato all'individuazione delle parti di territorio da escludere dall'incremento dell'indice massimo di edificabilità del PGT, come sopra riportate;

**RITENUTO ALTRESÌ** di confermare l'Allegato A – *“Tabella finalità/criterio per l'incremento di edificabilità previsto dall'art.11 comma 5”* riportata nella deliberazione di Giunta Regionale N° XI / 3508 del 05/08/2020 di *“Approvazione dei criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della l.r. 12/05) - attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale”* senza necessità di rimodulare le percentuali riferite a ogni finalità,

**DATO ATTO** che la delibera regionale prevede che, in fase di prima applicazione del provvedimento, si potranno valutare esigenze o casistiche che richiedano eventuali modifiche o rimodulazioni dei criteri attuativi per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art.11, comma 5 della l.r. 12/05), anche in considerazione delle esperienze maturate sul territorio da parte dei soggetti coinvolti;

**VISTI:**

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”*;
- la Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 *“Legge per il governo del territorio”*;
- la Legge Regionale 28 novembre 2014 n.31 *“Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”*;
- la Legge regionale 26 novembre 2019 - n. 18 *“Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali”*
- Il vigente Piano di Governo del Territorio;

**VISTO** l'esito della votazione, effettuata per appello nominale dal Segretario Generale, che ha dato il seguente esito:

(Sono usciti dalla videoconferenza durante la discussione i Consiglieri Bergami e Coti Zelati)

Voti favorevoli n. 15

Voti contrari n. –

Astenuti n. 6 (Antonio Agazzi, Zanibelli, Beretta, Andrea Agazzi, Filipponi e Dimartino).

## DELIBERA

1. **DI ESCLUDERE** dall'incremento dell'indice massimo di edificabilità del PGT, ai sensi del comma 5 quater dell'art. 11 della L.R. 12/2005 gli ambiti individuati dal PGT vigente (come indicati nell'ALLEGATO "C" parte integrante della presente delibera) in quanto l'applicazione degli indici incentivanti non è ritenuto coerente con le finalità di rigenerazione urbana, quali:
  - il *NAF* (Nuclei di Antica Formazione) disciplinato dall'art.15 del PGT Vigente;
  - le *Aree soggette a prescrizioni speciali* disciplinate dall'art. 15.1.8 del PGT Vigente;
  - gli *Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico*, quali:
    - Palazzi, ville suburbane, ex linificio di origine storica e monumentale collocati nella periferia di Crema o nelle frazioni di origine storica disciplinati dall'art. 22.1 del PGT Vigente;
    - Palazzi, ville ed edifici speciali che hanno mantenuto l'impianto architettonico tipologico originario, disciplinati dall'art. 22.2 del PGT Vigente;
    - Verde privato, disciplinato dall'art. 22.4 del PGT Vigente;
    - Cascine, disciplinate dall'art. 22.3 del PGT Vigente;
  - Le aree e gli immobili soggetti a *Vincoli Ambientali* di cui al D.Lgs. 42/2004, ed in particolare:
    - dall'Art. 136 D.Lgs 42/2004 - comma 1, lettere "A" e "B" e s.m.i.
    - dall'Art. 136 D.Lgs 42/2004 – comma 1, lettere "C" e "D" e s.m.i.
    - dall'Art. 142 D.Lgs 42/2004 (Colatore Cresmiero e Fiume Serio) e s.m.i.
  - Le aree e gli immobili soggetti a *Vincoli Monumentali* di cui all'art.10 D.Lgs. 42/2004;
  - Gli *Ambiti ricadenti all'interno del Parco del Serio* - Aree nel P.T.C. Regionale del Fiume Serio (l.r. 86/83) - Art 15.4 delle N.T.A. di PTCP.
  - Gli Ambiti destinati all'attività agricola.
    - Ambito agricolo, disciplinato dall'art. 23.1 del PGT Vigente;
    - Parco agricolo del Moso disciplinato dall'art. 23.2 del PGT Vigente;
  - Ambito di completamento C1, disciplinato dall'art. 17.1 del PGT Vigente;
  - Ambito di completamento C2, disciplinato dall'art. 17.2 del PGT Vigente;
  - Ambito di applicazione del criterio compensativo per l'acquisizione delle aree appositamente indicate dal Piano dei Servizi, disciplinato dall'art. 17.3 del PGT Vigente;
  - Ambito di completamento e sovracomunale esclusivamente produttivo, disciplinato dagli artt. 20.2 e 20.3 del PGT Vigente;
  - Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale, disciplinato dall'art. 21 del PGT Vigente;
  - Ambiti del Piano dei Servizi;
2. **DI APPROVARE** la relazione (ALLEGATO "B") e la tavola esplicativa (ALLEGATO "C") allegate alla presente delibera con le valutazioni che hanno portato all'individuazione delle parti di territorio da escludere dall'incremento dell'indice massimo di edificabilità del PGT;
3. **DI CONFERMARE** l'ALLEGATO "A" – "*Tabella finalità/criterio per l'incremento di edificabilità previsto dall'art.11 comma 5*" riportata nella deliberazione di Giunta Regionale N° XI/3508 del 05/08/2020 di "*Approvazione dei criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della l.r. 12/05) - attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale*" senza necessità di rimodulare le percentuali riferite a ogni finalità.

4. **DI PREVEDERE** la commerciabilità dei diritti edificatori incentivati nel rispetto delle ipotesi contemplate nel PGT (art. 10 NdA del PdR e Capitolo 5 del Documento di Piano), a condizione che il trasferimento venga trascritto nei registri immobiliari dandosi atto dell'avvenuto utilizzo dei diritti e dell'impossibilità di fruirne di ulteriori in futuro sia rispetto alle aree di decollo che di quelle di atterraggio, a valle della iscrizione nel registro dei diritti edificatori di cui all'art. 11, comma 4, LR 12/05.
5. **DI ESCLUDERE** ai sensi del comma 5 quinquies dell'art. 11 della L.R. 12/2005 "*gli interventi riguardanti le grandi strutture di vendita*" come definite dal D.lgs. n. 114/1998 e successive modifiche;
6. **DI TRASMETTERE** la presente delibera con cadenza annuale (entro il 31 gennaio) alla Direzione generale regionale competente (oggi D.G. Territorio e protezione civile) così come previsto dall'art. 9, comma 6, della L.R. 18/2019;
7. **DI DARE ATTO** altresì, come anche previsto dalla delibera regionale, che in fase di prima applicazione del provvedimento la Regione potrà valutare esigenze o casistiche che richiedano eventuali modifiche o rimodulazioni dei criteri attuativi per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art.11, comma 5 della L.R. 12/05), e che pertanto potranno comportare l'adeguamento della presente delibera anche in considerazione delle esperienze maturate sul territorio da parte dei soggetti coinvolti;
8. **DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000, a seguito di separata e unanime votazione favorevole, effettuata per appello nominale.

Letto, confermato e sottoscritto

IL Presidente del Consiglio  
Gianluca Giossi

IL Segretario Generale  
Gianmaria Ventura

(atto sottoscritto digitalmente)