

	Comune di Codogno (Provincia di Lodi) Codice Ente 10967	Consiglio Comunale	Deliberazione n.72	Data 21/12/2023	Pag. 1
---	---	-------------------------------------	-------------------------------------	----------------------------------	-------------------------

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto :

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO INTERVENTO IN VIA PIETRO NENNI - P.E. N. 143/2023 MARVAL SRL - APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE

Seduta : **PUBBLICA**
Convocazione: **PRIMA**

L'anno 2023 addì 21 del mese di *Dicembre* alle ore 19.00 nella sala delle adunanze del Palazzo Municipale si e' riunito il Consiglio Comunale che era stato regolarmente convocato nei modi e termini di legge.


All' inizio della trattazione dell'argomento di cui all'oggetto risultano all'appello:

Cognome e Nome	Qualifica	Presente	Cognome e Nome	Qualifica	Presente
AZZALI GIANLUCA	CONSIGLIERE	SI	RIBOLDI VITTORIO	CONSIGLIERE	AG
BAGGI MARIA CRISTINA	CONSIGLIERE	SI	RIZZI ANTONIA	CONSIGLIERE	SI
BARBAGLIO GIOVANNI	CONSIGLIERE	SI	ROSSETTI PIETRO	CONSIGLIERE	SI
BASSI LUIGI	CONSIGLIERE	SI	ROSSETTI ROSELLA	CONSIGLIERE	SI
BOZZI FABIO	CONSIGLIERE	SI	SANSOTERA ENRICO	PRESIDENTE CONSIGLIO	SI
FONTANELLA MARA	CONSIGLIERE	SI	SERRA NICOLETTA	CONSIGLIERE	SI
MONTANI ROSANNA	CONSIGLIERE	SI	VIDA EMILIA	CONSIGLIERE	AG
PASSERINI FRANCESCO	SINDACO	SI	ZAMBELLONI MATTEO	CONSIGLIERE	AG
PIROLI GIULIA	CONSIGLIERE	SI			

TOTALE PRESENTI N. 14
TOTALE ASSENTI INGIUSTIFICATI N. 0
TOTALE ASSENTI GIUSTIFICATI N. 3

Partecipa il Segretario Generale *NOVIELLO ELENA* con le funzioni previste dall'art. 97 comma 4 lettera a) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 , n. 267 .

Essendo legale il numero degli intervenuti il *PRESIDENTE CONSIGLIO, SANSOTERA ENRICO* , invita alla discussione dell'oggetto sopra indicato.

	Comune di Codogno (Provincia di Lodi) Codice Ente 10967	Consiglio Comunale	Deliberazione n. 72 Rif. Proposta 87	Data 21/12/2023	Pag. 2
--	---	-------------------------------	--	---------------------------	---------------

ARGOMENTO 5

Sono presenti il Vicesindaco Raffaella Novati e gli Assessori Elena Ardemagni, Giovanni Bolduri, Severino Giovannini e Silvia Salamina.

Il Presidente del Consiglio Comunale, introdotto l'argomento, cede la parola all'Assessore Giovanni Bolduri che procede alla sua illustrazione.

Consiglieri presenti n. 14


IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Codogno è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale n. 12/2005 e succ. mod. con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 29 maggio 2012, divenuto efficace il 24 ottobre 2012 mediante pubblicazione di idoneo avviso, sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi - n. 43;

Visti:

- la richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato presentata dalla Società MARVAL Srl al SUAP di Codogno, registrata al protocollo generale n. 23362 in data 14 luglio 2023 e successive integrazioni, avente a oggetto un intervento di rigenerazione urbana interessante il compendio immobiliare sito in Via Pietro Nenni, identificato catastalmente ai mappali 95, 96, 91, 55, 86, 276, 269, 264 del foglio 21, consistente in:
 - recupero ed efficientamento di fabbricati esistenti;
 - riassetto distributivo dell'area interna al compendio e realizzazione porticati con aumento di slp;
 - parziale cambio di destinazione d'uso da produttivo a direzionale;
- la documentazione progettuale relativa alla richiesta di permesso di costruire convenzionato per l'intervento di rigenerazione in oggetto, depositata agli atti d'ufficio, costituita dai seguenti elaborati:
 - relazione;
 - Tav. 1 - Inquadramento - stralcio della cartografia di progetto del PGT con la perimetrazione dell'ambito del comparto oggetto della convenzione
 - Tav. 2 - identificazione comparto rigenerazione urbana
 - Tav. 3A - rilievo fabbricati in disuso piano terra
 - Tav. 3B - rilievo fabbricati in disuso piano primo
 - Tav. 4 - Estratto catastale con la perimetrazione dell'ambito ed elenco delle proprietà che lo compongono
 - Tav. 5 - azzonamento stato di fatto azzonamento stato di progetto - cambio destinazione d'uso
 - Tav. 6A - progetto urbanistico piano terra
 - Tav. 6B - progetto urbanistico piano primo

	<p>Comune di Codogno (Provincia di Lodi) Codice Ente 10967</p>	<p>Consiglio Comunale</p>	<p>Deliberazione n. 72 Rif. Proposta 87</p>	<p>Data 21/12/2023</p>	<p>Pag. 3</p>
--	--	--------------------------------------	--	-----------------------------------	----------------------

- Tav. 7 - confronto e calcolo standard urbanistici sub comparto P1 e subcomparto P2
- Tav. 8 - planimetria generale opere di urbanizzazione
- Tav. 9 - schema illuminazione pubblica parcheggio pubblico
- Tav. 10 - schema fognatura acque bianche parcheggio pubblico
- Relazioni e progetto di invarianza idraulica
- Progetto invarianza idraulica
- Relazione tecnica L. 10 Conference
- Relazione tecnica L. 10 uffici
- Esame di impatto paesistico del progetto
- Bozza schema di convenzione ai sensi dell'articolo 46 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.
- Tav. 1 progetto architettonico - planimetria generale
- Tav. 2 progetto architettonico - planimetria coperture
- Tav. 3 progetto architettonico - piante uffici
- Tav. 4 progetto architettonico - prospetti e sezioni
- Tav. 5 progetto architettonico - sezioni di dettaglio
- Tav. 6 progetto architettonico - conference
- Dichiarazione aree dismesse
- Relazione climacustico
- Progetto preliminare impianti elettrici
- Relazione sistemi anticaduta


Dato atto che il vigente Piano di Governo del Territorio classifica le aree interessate dall'intervento in Ambiti produttivi – Sub - Ambito P1 (artigianale);

Dato atto degli indici e parametri di progetto:

- sup. territoriale interna all'ambito mq 10.822,00
- sl esistente a destinazione artigianale/industriale mq. 3.471,54
- sl in progetto sub ambito P1 - senza cambio di destinazione d'uso mq 1.714,53
- sl in progetto sub ambito P2 - con cambio di destinazione d'uso mq 3.984,88
- sup per servizi pubblici totale mq 3.984,88
- sup. lotto in cessione per standards urbanistici mq 1.811,72 mq.
- sup a servizi da monetizzare = mq. 3.984,88 – 1.811,72 = mq. 2.173,16

Considerato che:

- l'intervento proposto con la richiesta di Permesso di Costruire convenzionato, ovvero rigenerazione urbana e parziale cambio di destinazione d'uso dalla funzione produttiva alla funzione direzionale, comporterebbe un fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, determinato con i criteri stabiliti al DM 1444/68 e dall'art. 38 delle N.T.A. del Piano delle Regole del vigente P.G.T., pari a mq 3.984,88;
- nello schema di convenzione allegato alla presente delibera ("*allegato a*") si prevede che le aree per attrezzature pubblico o di uso pubblico vengano in parte cedute e in parte monetizzate ai sensi del comma 4 del suddetto articolo 38 della NTA;
- il lotto destinato a standard in cessione ha una superficie di mq 1.811,72 e, conseguentemente, la superficie da monetizzare corrisponde a mq 2.173,16;


	<p>Comune di Codogno (Provincia di Lodi) Codice Ente 10967</p>	<p>Consiglio Comunale</p>	<p>Deliberazione n. 72 Rif. Proposta 87</p>	<p>Data 21/12/2023</p>	<p>Pag. 4</p>
--	--	--------------------------------------	--	-----------------------------------	----------------------

- l'importo unitario a mq pari a € 57,00 relativo alla monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico sopra richiamate è stato determinato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45/2012 - Monetizzazione aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico non cedute;
- l'importo complessivo corrispondente alla monetizzazione ammonta a €. 123.870,12 (mq 2.173,16 x €/mq. 57,00);
- dal cambio parziale di cambio di destinazione d'uso deriva un onere perequativo il cui l'importo è stato determinato in analogia ai criteri contenuti nella deliberazione di Giunta Comunale n. 216/2012 - Oneri perequativi;
- l'importo complessivo corrispondente agli oneri perequativi ammonta a €. 67.637,50 (10.822,00x €/mq 25,00 x 25%);

Richiamati i disposti del vigente Piano di Governo del Territorio e la Legge Regionale Lombardia del 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”*;

Dato atto che:

- i disposti della L.R. n. 18/2019 tendono a facilitare e rendere più convenienti gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio esistente, completando la strategia regionale per la riduzione del consumo di suolo, con l'obiettivo di promuovere gli interventi di messa in sicurezza, recupero ed efficientamento degli edifici, con particolare attenzione a quelli abbandonati, per riqualificare le aree dismesse e riconnetterle con il territorio circostante (legge regionale n. 18 del 26 novembre 2019);
- la legge regionale n. 18/2019 specifica che:
 - sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili, anche in deroga a eventuali prescrizioni o limitazioni poste dal PGT, le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda;
 - le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto della legge regionale, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT;
 - nella superficie urbanizzata, come definita nel PTR, all'interno delle categorie di cui all'articolo 23-ter del D.P.R. 380/2001 è comunque sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso, anche in deroga alle indicazioni del PGT, e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale;
- le aree in trattazione non rientrano nelle destinazioni d'uso esplicitamente escluse dal PGT o dalla normativa regionale (attività di logistica o superiore a 5.000 mq, grandi strutture di vendita, attività insalubri);

	<p>Comune di Codogno (Provincia di Lodi) Codice Ente 10967</p>	<p>Consiglio Comunale</p>	<p>Deliberazione n. 72 Rif. Proposta 87</p>	<p>Data 21/12/2023</p>	<p>Pag. 5</p>
--	--	--------------------------------------	--	-----------------------------------	----------------------

- per quanto sopra è ammissibile, sull'area in trattazione, il cambio di destinazione d'uso da artigianale a direzionale fatti salvi gli adempimenti di carattere edilizio ed urbanistico con il reperimento degli standards urbanistici conseguenti al cambio di destinazione d'uso;

Ritenuto che la monetizzazione della quota di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale conseguenti la trasformazione d'uso, in luogo della cessione e/o asservimento all'uso pubblico, risponda comunque all'interesse urbanistico cui sottende, stante la diretta disponibilità delle aree esterne di servizi pubblici quali i parcheggi esistenti lungo Via Nenni e, comunque, lungo tutte le vie della zona Industriale Mirandolina;

Richiamato il parere della Commissione per le Politiche del Territorio riunitasi in data 13 dicembre 2023;

Visti:

- l'art. 42 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- l'art. 4.2.2 del vigente Statuto Comunale;
- il D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod.;
- Legge Regionale Lombardia n. 18/2019 e succ. mod.;
- la Legge Regionale n. 12/2005 e succ. mod.;
- il P.G.T. vigente;

Vista la proposta di deliberazione presentata dall'Ufficio Urbanistica e Territorio;


Acquisiti sulla proposta gli allegati pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile della stessa espressi rispettivamente dal Responsabile del Servizio proponente e dal Responsabile del Servizio Bilancio, Contabilità e Tributi;

Rilevato che sono intervenuti nell'ordine i Consiglieri Fontanella, Bassi e Bozzi e che per il contenuto degli interventi si rinvia alla registrazione audio della seduta;


Con voti unanimi favorevoli resi per alzata di mano;

DELIBERA

1. di dare atto che le premesse fanno parte integrante del presente provvedimento;
2. di prendere atto del progetto di cui alla richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato presentata dalla Società MARVAL Srl al SUAP di Codogno, registrata al protocollo generale n. 23362 in data 14 luglio 2023 e successive integrazioni, avente a oggetto un intervento di rigenerazione urbana interessante il compendio immobiliare sito in Via Pietro Nenni, identificato catastalmente ai mappali 95, 96, 91, 55, 86, 276, 269, 264 del foglio 21, consistente in:
 - recupero ed efficientamento di fabbricati esistenti;
 - riassetto distributivo dell'area interna al compendio e realizzazione porticati con

	<p>Comune di Codogno (Provincia di Lodi) Codice Ente 10967</p>	<p>Consiglio Comunale</p>	<p>Deliberazione n. 72 Rif. Proposta 87</p>	<p>Data 21/12/2023</p>	<p>Pag. 6</p>
--	--	--------------------------------------	--	-----------------------------------	----------------------

- aumento di slp;
- parziale cambio di destinazione d'uso da produttivo a direzionale;
3. di dare atto che con la stipula della convenzione sarà ceduta al Comune in forma gratuita l'area in fregio a Via Nenni (Fg 21 - Map. 395 parte) avente una superficie di mq 1.811,72 e, conseguentemente, la superficie da monetizzare corrisponde a mq 2.173,16;
 4. di acconsentire la monetizzazione, in luogo della cessione gratuita, di parte delle aree per attrezzature pubbliche pari a mq 2.173,16, determinata quale fabbisogno indotto dalla modificazione d'uso dell'intervento urbanistico di cui alla pratica edilizia n. 143/223 inerente la richiesta di Permesso di Costruire convenzionato suddetto, secondo l'importo di €. 123.870,12 (mq 2.173,16 x €/mq. 57,00);
 5. di dare atto che dal cambio parziale di destinazione d'uso deriva un onere perequativo determinato in analogia ai criteri contenuti nella deliberazione di Giunta Comunale n. 216/2012 - Oneri perequativi e che l'importo complessivo corrispondente a detti oneri perequativi ammonta a €. 67.637,50 (10.822,00x €/mq 25,00 x 25%);
 6. di approvare, per quanto di propria competenza, lo schema di convenzione proposto e allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale ("*allegato a*") e di prendere atto delle tavole esplicative depositate agli atti d'ufficio (Tav. 1 – Inquadramento - stralcio della cartografia di progetto del PGT con la perimetrazione dell'ambito del comparto oggetto della convenzione - Tav. 2 - identificazione comparto rigenerazione urbana - Tav. 4 - Estratto catastale con la perimetrazione dell'ambito ed elenco delle proprietà che lo compongono);
 7. di prendere atto e approvare, per quanto di propria competenza, il progetto per la realizzazione del parcheggio pubblico in cessione da realizzare lungo via Nenni di cui alla documentazione progettuale depositata agli atti d'ufficio (computo metrico - Tav. 8 planimetria generale opere di urbanizzazione - Tav. 9 schema illuminazione pubblica parcheggio pubblico - Tav. 10 schema fognatura acque bianche parcheggio pubblico);
 8. di dare atto che l'importo relativo alle opere da realizzare a scomputo (parcheggio – verde) ammontano a €. 84.426,05, eventuali importi aggiuntivi saranno comunque a carico dell'attuatore o suo avente causa;
 9. di demandare al Responsabile del Servizio Gestione del Territorio, SUE e Patrimonio ogni atto necessario all'esecuzione della presente;
 10. di dare mandato al Responsabile del Servizio Gestione del Territorio, SUE e Patrimonio di stipulare, in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale, la suddetta convenzione, autorizzando lo stesso e gli ufficiali roganti ad apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione, in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune e comunque dirette a una migliore redazione dell'atto;
 11. di precisare che il rilascio del Permesso di Costruire di cui alla P.E. 143/2023, istanza prot. n. 23362 del 14 luglio 2023, è comunque subordinato alla stipula della convenzione in

	Comune di Codogno (Provincia di Lodi) Codice Ente 10967	Consiglio Comunale	Deliberazione n. 72 Rif. Proposta 87	Data 21/12/2023	Pag. 7
--	---	-------------------------------	--	---------------------------	---------------

trattazione;

12. di dare atto che la determinazione del contributo di costruzione afferente l'attività edilizia prevista nella richiesta di Permesso di Costruire, per quanto attiene l'ammontare e le modalità di versamento, avverrà in sede di rilascio del Permesso di Costruire sulla base delle normative e delle disposizioni comunali vigenti;
13. di precisare che tutti gli oneri derivanti dall'approvazione del presente atto, comprese le spese notarili per la stipula della convenzione e quant'altro occorrente, sono a carico del richiedente società MARVAL Srl;
14. di demandare al Responsabile del Servizio Gestione del Territorio, SUE e Patrimonio ogni atto necessario all'esecuzione della presente;

successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti unanimi favorevoli resi per alzata di mano

DELIBERA

15. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2023 / 87**

Ufficio Proponente: **Ufficio Urbanistica e Territorio**

Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO INTERVENTO IN VIA PIETRO NENNI - P.E. N. 143/2023 MARVAL SRL - APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Urbanistica e Territorio)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data 14/12/2023

Il Responsabile di Settore

Parere Contabile

Ufficio Bilancio Contab.

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data 14/12/2023

Responsabile del Servizio Finanziario
Francesco Bordin

	Comune di Codogno <i>(Provincia di Lodi)</i>	Consiglio Comunale	Deliberazione n. 72	Data 21/12/2023
--	--	-------------------------------	--------------------------------	----------------------------------

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

SANSOTERA ENRICO

IL SEGRETARIO GENERALE

NOVIELLO ELENA

Firmata digitalmente ai sensi dell'articolo 21 D.L. 82/2005 dalle seguenti persone:

NOVIELLO ELENA in data 16/01/2024
Sansotera Enrico in data 18/01/2024



Comune di Codogno

Provincia di Lodi

DELIBERA N. 72 del 21/12/2023

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO INTERVENTO IN VIA PIETRO NENNI - P.E.
N. 143/2023 MARVAL SRL - APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE

La Delibera è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line del Comune dal 18/01/2024 al 02/02/2024 ed è divenuta esecutiva il 29/01/2024.

Il Segretario Generale
NOVIELLO ELENA

Firmata digitalmente ai sensi dell'articolo 21 D.L. 82/2005 dalle seguenti persone:

NOVIELLO ELENA in data 05/02/2024