

	Comune di Codogno (Provincia di Lodi) Codice Ente 10967	<i>Consiglio Comunale</i>	<i>Deliberazione n.58</i>	<i>Data 29/09/2025</i>	<i>Pag. 1</i>
---	--	-------------------------------	-------------------------------	----------------------------	-------------------

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto :

ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA AFFERENTE IL COMPLESSO EDILIZIO IN VIA ZONCADA ANGOLO VICOLO CAMPO PRESENTATO DAI SIGG. FALIVA E CORNALI

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

L'anno 2025 addì 29 del mese di *Settembre* alle ore 18.30 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	RAIMONDI COMINESI LAURA	CONSIGLIERE	SI
BAGGI MARIA CRISTINA	CONSIGLIERE	NO	RIZZI ANTONIA	CONSIGLIERE	SI
BARBAGLIO GIOVANNI	CONSIGLIERE	NO	ROSSETTI PIETRO	CONSIGLIERE	SI
BERGAMASCHI ANGELO	CONSIGLIERE	SI	ROSSETTI ROSELLA	CONSIGLIERE	SI
BOZZI FABIO	CONSIGLIERE	SI	SANSOTERA ENRICO	PRESIDENTE CONSIGLIO	SI
FERRARI ALESSANDRO	CONSIGLIERE	SI	SERRA NICOLETTA	CONSIGLIERE	SI
FONTANELLA MARA	CONSIGLIERE	SI	VIDA EMILIA	CONSIGLIERE	NO
MONTANI ROSANNA	CONSIGLIERE	SI	ZAMBELLONI MATTEO	CONSIGLIERE	SI
PASSERINI FRANCESCO	SINDACO	SI			

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

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. 58 Rif. Proposta 71	Data 29/09/2025	Pag. 2
--	---	-------------------------------	--	---------------------------	---------------

ARGOMENTO 8

Sono presenti il Vicesindaco Raffaella Novati e gli Assessori Elena Ardemagni, Giovanni Bolduri, Luigi Mori 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;
- con istanza in data 19 giugno 2025 (Prot. n. 20738 e 20739), integrata in data 19 settembre 2025 (prot. n. 299990), è stata presentata dalla Sig.ra Annamaria Cornali e dal Sig. Luigi Faliva, in qualità di proprietari, una proposta di Piano di Recupero in variante allo strumento urbanistico, ai sensi ai sensi dell'art. 30 della Legge 05 agosto 1978 n. 475 e degli articoli 12 e seguenti della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, finalizzata al recupero di un compendio immobiliare ad uso residenziale sito in Codogno, in Via Zoncada angolo Vicolo Campo, identificato catastalmente al foglio 23, mappale 108, subalterno 703;

Dato atto della soluzione progettuale presentata a firma del del Geom. Andrea Bosoni, costituita dagli elaborati di seguito elencati:

- Elaborati Generali
 - Relazione tecnica descrittiva
 - Schema di convenzione
 - Relazione fotografica
- Elaborati Grafici
 - Tav. 01 – Inquadramento territoriale – estratto PGT (scala 1:500)
 - Tav. 02 – Stato di fatto: planimetrie generali (scala 1:100)
 - Tav. 03 – Stato di fatto: prospetti e sezioni (scala 1:100)
 - Tav. 04 – Progetto: planimetrie generali (scala 1:100)
 - Tav. 05 – Stato di fatto: prospetti e sezioni (scala 1:100)
 - Tav. 06 – Confronto: planimetrie generali (scala 1:100)
 - Tav. 07 – Confronto: prospetti e sezioni (scala 1:100)
 - Tav. 08 – Render
 - Tav. 09 – Stato di progetto: calcoli urbanistici superfici esistenti e volume recuperabile (scala 1:100)

	Comune di Codogno (Provincia di Lodi) Codice Ente 10967	Consiglio Comunale	Deliberazione n. 58 <i>Rif. Proposta 71</i>	Data 29/09/2025	Pag. 3
--	---	-------------------------------	---	---------------------------	---------------

· Tav. 10 – Stato di progetto: planivolumetrico (scala 1:100)

Rilevato che:

- il compendio immobiliare *de quo*, come sopra individuato, è costituito da un edificio principale che si sviluppa in fregio a Via Zoncada e Vicolo Campo, da un fabbricato secondario di modeste dimensioni posto parallelamente a Via Zoncada e dall'area pertinenziale;
- il Piano delle Regole del P.G.T. vigente individua l'area in trattazione all'interno del Nucleo di Antica Formazione, in Ambito N - Classe 2;
- il compendio immobiliare risulta dismesso e il fabbricato principale in parte demolito a seguito di richiesta urgente di messa in sicurezza trasmessa dal Comune di Codogno in data 30 dicembre 2020 (prot. n. 37890) alla proprietà. Detta richiesta disponeva la realizzazione di lavori, atti a garantire la pubblica incolumità, da eseguire presso il compendio immobiliare sito in Via Zoncada angolo Vicolo Campo identificato catastalmente al mappale n. 108 del foglio 23, a causa del parziale crollo della copertura e distacco di parti di intonaco;
- che con segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001 del 16 marzo 2021 (prot. n. 7967) e annoverata nel registro delle pratiche edilizie con il n. 69/2021, sono state eseguite le opere strettamente necessarie alla messa in sicurezza dell'immobile e a garantire la pubblica incolumità, quali demolizione parziale della copertura, delle murature del primo piano, rimozione degli elementi pericolanti e, al contempo, è stata rilevata e restituita la consistenza volumetrica del compendio identificato catastalmente al mappale n. 108 del foglio 23;
- la superficie lorda di pavimento (slp) risulta di 304,71 mq, corrispondente a un volume di 914,13 mc e una superficie coperta di 178,38 mq;
- il progetto prevede interventi di ristrutturazione edilizia di cui ai combinati disposti dell'art. 3, comma 1, lettera "d" e dell'art. 2-bis, comma 1-ter, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., mediante demolizione totale e costruzione con diversa sagoma e sedime;
- l'intervento proposto è subordinato alla redazione ed approvazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 43.4 della Normativa Tecnica di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.;
- il Piano di Recupero presentato non risulta conforme alle previsioni del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) in quanto prevede la completa demolizione e ricostruzione;
- non sono previste opere di urbanizzazione primaria e secondaria in quanto il comparto edilizio in oggetto risulta già servito;

Considerato che:

	Comune di Codogno (Provincia di Lodi) Codice Ente 10967	Consiglio Comunale	Deliberazione n. 58 <i>Rif. Proposta 71</i>	Data 29/09/2025	Pag. 4
--	---	-------------------------------	---	---------------------------	---------------

- il progetto di cui al Piano di Recupero in oggetto, prevede il recupero del compendio mediante demolizione e ricostruzione, senza cambio di destinazione funzionale, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, in deroga ai limiti di superficie coperta e alle modalità di intervento stabiliti dal Piano delle Regole del P.G.T. vigente;
- la soluzione proposta risulta necessaria per soddisfare le esigenze funzionali, distributive e logistiche, nonché un miglioramento delle condizioni di illuminazione e areazione del fabbricato in rapporto alla conformazione del lotto e alle dimensioni ridotte delle strade che lo delimitano;
- l'intervento non è conforme agli artt. 43.2 e 43.4 della Normativa Tecnica di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente relativamente alla demolizione con ricostruzione;

In particolare la soluzione progettuale del Piano di recupero proposto propone:

- di mantenere la destinazione residenziale del compendio immobiliare;
- una superficie lorda di pavimento (Slp) pari a 249,29 mq, corrispondente a un volume di 747,87 mc e una superficie coperta di 176,44 mq;
- la modifica della sagoma planivolumetrica, con diversa conformazione planimetrica del fabbricato e minimo aumento del rapporto di copertura in ragione della rettifica dei confini a seguito di compravendita del compendio;
- mantenimento della cortina edilizia verso Via Zoncada e Vicolo Campo;

Considerato, altresì, che:

- il Piano di recupero non prevede la realizzazione di nessuna opera di urbanizzazione primaria, in quanto il comparto edilizio oggetto della presente convenzione risulta già servito dalle stesse;
- in sede di presentazione dei titoli abilitativi per l'esecuzione delle opere verranno corrisposti i relativi oneri di urbanizzazione, nonché il costo di costruzione;
- il soggetto attuatore e l'Amministrazione Comunale hanno concertato che la proprietà riconosce a favore del Comune di Codogno un importo extra oneri pari ad € 6.000,00 da destinarsi alla realizzazione di interventi di manutenzione sul patrimonio comunale;

Visto il progetto di Piano di Recupero che alla presente si allega quale parte integrante e sostanziale;

Acquisito il parere della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 09 settembre 2025;

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Consiliare per le Politiche del Territorio nella seduta del 18 settembre 2025;

	Comune di Codogno (Provincia di Lodi) Codice Ente 10967	Consiglio Comunale	Deliberazione n. 58 <i>Rif. Proposta 71</i>	Data 29/09/2025	Pag. 5
---	---	-------------------------------	---	---------------------------	---------------

Dato atto che non ricorre alcuna circostanza ostativa all'adozione del presente Piano Attuativo, ritenendo il medesimo rispondente all'interesse pubblico e che nella fattispecie sussistono le condizioni che consentono per la sua approvazione la procedura prevista dal combinato disposto degli artt. 13 e 14 della Legge Regionale 31 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;

Visti:

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

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 Azzali, Fontanella, Ferrari e Bozzi e l'Assessore Bolduri e che per il contenuto degli interventi si rinvia alla registrazione audio della seduta;

Rilevato altresì che durante la discussione il Consigliere Rosanna Montani esce dall'aula;

Con voti:

Consiglieri presenti:	n. 13
Consiglieri votanti:	n. 13
Consiglieri astenuti:	n. 4 (<i>Rizzi, Serra, Raimondi Cominesi, Azzali</i>)
Voti favorevoli:	n. 9
Voti contrari:	n. 0

resi per alzata di mano

DELIBERA

1. di adottare ai sensi dell'art. 30 della Legge n. 457/1978 e degli articoli 13 e 14 della L.R. n. 12/2005 il Piano di Recupero presentato dalla Sig.ra Annamaria Cornali e dal Sig. Luigi Faliva, in qualità di proprietari, in data 19 giugno 2025 (Prot. n. 20738 e 20739), integrata in data 19 settembre 2025 (prot. n. 299990), a firma del Geom. Andrea Bosoni, per il recupero di un compendio immobiliare a uso residenziale sito in Codogno in Via Zoncada angolo Vicolo Campo, identificato catastalmente al foglio 23, mappale 108, subalterno 703, costituito dai seguenti elaborati, allegati alla presente quale parte integrante e sostanziale:

	Comune di Codogno (Provincia di Lodi) Codice Ente 10967	Consiglio Comunale	Deliberazione n. 58 <i>Rif. Proposta 71</i>	Data 29/09/2025	Pag. 6
---	---	-------------------------------	---	---------------------------	---------------

· Elaborati Generali

- Relazione tecnica descrittiva
- Schema di convenzione
- Relazione fotografica

· Elaborati Grafici

- Tav. 01 – Inquadramento territoriale – estratto PGT (scala 1:500)
- Tav. 02 – Stato di fatto: planimetrie generali (scala 1:100)
- Tav. 03 – Stato di fatto: prospetti e sezioni (scala 1:100)
- Tav. 04 – Progetto: planimetrie generali (scala 1:100)
- Tav. 05 – Stato di fatto: prospetti e sezioni (scala 1:100)
- Tav. 06 – Confronto: planimetrie generali (scala 1:100)
- Tav. 07 – Confronto: prospetti e sezioni (scala 1:100)
- Tav. 08 – Render
- Tav. 09 – Stato di progetto: calcoli urbanistici superfici esistenti e volume recuperabile (scala 1:100)
- Tav. 10 – Stato di progetto: planivolumetrico (scala 1:100)

2. di approvare la bozza di convenzione allegata alla presente;
3. di sottoporre l'approvazione del piano alla procedura dei disposti dell'art. 30 della Legge n. 457/1978 e degli articoli 13 e 14 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. in quanto trattasi di piano attuativo di interesse comunale;
4. di prendere atto che dall'esecuzione dell'intervento in progetto non deriva l'assunzione di oneri economici a carico del Comune di Codogno;
5. di demandare al Responsabile Unico del Settore Tecnico ogni atto necessario all'esecuzione della presente;

Al termine della votazione il Consigliere Rosanna Montani rientra in aula;

successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti unanimi favorevoli resi per alzata di mano

DELIBERA

6. 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. **2025 / 71**

Ufficio Proponente: **Ufficio Urbanistica e Territorio**

Oggetto: **ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA AFFERENTE IL COMPLESSO EDILIZIO IN VIA ZONCADA ANGOLO VICOLO CAMPO PRESENTATO DAI SIGG. FALIVA E CORNALI**

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 23/09/2025

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 23/09/2025

Responsabile del Servizio Finanziario
Francesco Bordin

	Comune di Codogno <i>(Provincia di Lodi)</i>	Consiglio Comunale	Deliberazione n. 58	Data 29/09/2025
--	--	-------------------------------	--------------------------------	----------------------------------

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:

Sansotera Enrico in data 13/10/2025
ELENA NOVIELLO in data 10/10/2025