

	Comune di Codogno (Provincia di Lodi) Codice Ente 10967	<i>Consiglio Comunale</i>	<i>Deliberazione n.65</i>	<i>Data 30/10/2025</i>	<i>Pag. 1</i>
---	--	-------------------------------	-------------------------------	----------------------------	-------------------

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto :

ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA IN RIGENERAZIONE DENOMINATO AMBITO DI RICONVERSIONE ARI.08 RIGUARDANTE IL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN VIA BASSI INCROCIO VIA COSTA

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

L'anno 2025 addì 30 del mese di *Ottobre* 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	NO	RAIMONDI COMINESI LAURA	CONSIGLIERE	NO
BAGGI MARIA CRISTINA	CONSIGLIERE	NO	RIZZI ANTONIA	CONSIGLIERE	NO
BARBAGLIO GIOVANNI	CONSIGLIERE	SI	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	NO
FONTANELLA MARA	CONSIGLIERE	SI	VIDA EMILIA	CONSIGLIERE	AG
MONTANI ROSANNA	CONSIGLIERE	SI	ZAMBELLONI MATTEO	CONSIGLIERE	SI
PASSERINI FRANCESCO	SINDACO	SI			

TOTALE PRESENTI N. 11
TOTALE ASSENTI INGIUSTIFICATI N. 5
TOTALE ASSENTI GIUSTIFICATI N. 1

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. 65 <i>Rif. Proposta 78</i>	Data 30/10/2025	Pag. 2
--	---	-------------------------------	---	---------------------------	---------------

ARGOMENTO 5

Sono presenti il Vicesindaco Raffaella Novati e gli Assessori Elena Ardemagni, Giovanni Bolduri 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. 11

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- in data 08 settembre 2025 (prot. n. 29175) la società AB One & C. Srl ha presentato al protocollo generale del Comune di Codogno la proposta di Piano di Recupero di iniziativa privata in rigenerazione, finalizzato all'attuazione dell'ambito di riconversione da produttivo a residenziale denominato "ARI.08 – Via Bassi incrocio Via Costa", interessante il compendio immobiliare ubicato tra Viale Gandolfi, Via Bassi, Via Costa e Vicolo Monte Cucco, identificato catastalmente al mappale 97 del foglio 25;
- il Soggetto proponente ha presentato in data 17 ottobre 2025 integrazione al progetto di Piano Attuativo, registrata al protocollo generale dell'Ente in data 18 ottobre 2025 al n. 34230, con la quale ha formalizzato la proposta concertata con l'Amministrazione Comunale relativa alla realizzazione di un impianto fotovoltaico sulla copertura della Palazzina Vezzulli di Viale Medaglie d'Oro, quale opera complementare di standard qualitativo;
- la società ha depositato una ulteriore integrazione documentale in data 22 ottobre 2025 (prot. n. 34656) atta a meglio esplicitare l'altezza dei fabbricati;
- i fabbricati e le aree, come sopra individuati, sono di proprietà della società Biffi e Premoli di Premoli Lucia e Belloni Giuseppina e C. S.a.s. in liquidazione, la quale ha sottoscritto un atto preliminare di compravendita con la società AB ONE Srl che prevede la facoltà della società promittente acquirente di concordare con l'Amministrazione Comunale le condizioni di realizzazione dell'intervento;
- la soluzione progettuale presentata a firma dell'Arch. Giuseppe Bonelli risulta costituita dai seguenti elaborati:

A) Elaborati Generali

- Relazione
- Verbale di asseverazione di perizia
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria
- Computo metrico estimativo delle opere di standard qualitativo
- Compenso professionale opere urbanizzazione;

	Comune di Codogno (Provincia di Lodi) Codice Ente 10967	Consiglio Comunale	Deliberazione n. 65 <i>Rif. Proposta 78</i>	Data 30/10/2025	Pag. 3
--	---	-------------------------------	---	---------------------------	---------------

- Progetto di invarianza idraulica e idrogeologica – PK1 – parcheggio su Vicolo Monte Cucco
- Progetto di invarianza idraulica e idrogeologica – PK2 – parcheggio su Viale Gandolfi
- Relazione geologica, geotecnica, sismica sui terreni di fondazione
- Caratterizzazione ambientale
- Relazione fotografica
- Valutazione clima acustico

B) Elaborati Grafici

- Tav. 1 Inquadramento: estratto PGT, estratto catastale
 - Tav. 2 Conteggi planivolumetrici - scala 1:400
 - Tav. 3 Stato di fatto – Comparativo – progetto - scala 1:500
 - Tav. 4 Conteggi superficie coperta e filtrante - scala 1:200
 - Tav. 5 Rapporto superficie esistente su superficie fondiaria / superficie a standard - scala 1:400
 - Tav. 6.bis Stato di progetto: Progetto urbanistico unitario - Impianto generale e Inquadramento stradale - scala 1:200
 - Tav. 7 Stato di progetto: Pianta piano seminterrato - scala 1:100
 - Tav. 8.bis Stato di progetto: Pianta piano rialzato - scala 1:100
 - Tav. 9.bis Stato di progetto: Pianta piano primo- scala 1:100
 - Tav. 10.bis Stato di progetto: Pianta piano secondo - scala 1:100
 - Tav. 11.bis Stato di progetto: Pianta piano terzo - scala 1:100
 - Tav. 12.bis Stato di progetto: Pianta copertura - scala 1:100
 - Tav. 13.bis Stato di progetto: prospetti sezioni render- scala 1:200
 - Tav. 14 Stato di progetto: opere di urbanizzazione- scala 1:100
 - Tav. 15 Stato di progetto: sezioni opere di urbanizzazione - scala 1:50
 - Tav. 16 Opere a standard qualitativo: impianto fotovoltaico - scala 1:100
- è stata redatta la bozza di convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005, allegata alla presente;

Dato atto che il Comune di Codogno è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato 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, e successive varianti;

Considerato che in base al vigente Piano di Governo del Territorio le aree suddette sono soggette alla seguente disciplina:

- Ambito di trasformazione – Ambiti di Recupero o di Riconversione, identificato con la sigla AR.i.08 – Via Bassi incrocio Via Costa (Ambito di riconversione da produttivo a residenziale) e parte in servizi in progetto da realizzarsi nel perimetro dell'Ambito stesso;
- il compendio immobiliare interessato dal Piano di Recupero è individuato quale ambito identificato con il numero 8 nella documentazione progettuale "Applicazione delle misure di incentivazione" approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 22 dicembre 2022 portante "Applicazione delle misure per incentivazione rigenerazione urbana e recupero patrimonio edilizio: individuazione ambiti di rigenerazione";

	Comune di Codogno (Provincia di Lodi) Codice Ente 10967	Consiglio Comunale	Deliberazione n. 65 Rif. Proposta 78	Data 30/10/2025	Pag. 4
--	---	-------------------------------	--	---------------------------	---------------

- in allegato all'istanza di Piano Attuativo è stato depositato il "Verbale di asseverazione di perizia" redatto dal Dott. Marcello Tascillo Notaio in Milano in data 10 luglio 2025 N. 1554 di Rep., in merito alla "Perizia asseverata ex art. 40-bis L.R. n. 12/2005 integrata dalla L.R. n. 18/2019 – Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità" redatta dall'Arch. Giuseppe Bonelli in pari data;

Rilevato che:

- il Piano di Recupero rispetta le previsioni di cui alla scheda del Documento Piano riportante i parametri urbanistici relativi all'Ambito ARI.08 con eccezione delle altezze massime dei fabbricati e il numero di piani, per i quali l'istante ha chiesto la deroga ai sensi dell'art. 40-bis, comma 10, della L.R. n. 12/2005;
- la deroga, ai sensi del suddetto art. 40-bis della L.R. n. 12/2005, richiesta con la proposta del Piano Urbanistico in rigenerazione rispetto alle previsioni contenute nel Documento di Piano del P.G.T. vigente consta: nella modifica dell'altezza degli edifici, calcolata ai sensi dell'art. 8 della NTA del PdR del PGT, da 10 m a 12,20 m verso Via Bassi e da 7 m a 9,20 m verso Vicolo Monte Cucco e, conseguentemente nel numero di piani a 3 a 4;

Considerato che il presente Piano propone contenuti di utilità pubblica in ragione della riqualificazione dell'area, dei contenuti ambientali del progetto e della realizzazione del parcheggio interno all'ambito realizzato direttamente dall'Attuatore;

Acquisiti:

- il parere della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 09 settembre 2025;
- il parere della Commissione Politiche del Territorio espresso nella seduta del 22 ottobre 2025;

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 dagli articoli 14 e art. 40-bis della L.R. n. 12/2005;

Visti:

- il vigente Piano di Governo del Territorio;
- l'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della Legge 06 agosto 1967, n. 765;
- gli articoli 28 e 30 della Legge 5 agosto 1978, n. 457;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- gli articoli 12,14, 40-bis e 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12;
- gli articoli 13, 50, 56 e l'Allegato I.12 del Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36;
- l'art. 42 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- l'art. 4.2.2 del vigente Statuto Comunale;

	Comune di Codogno (Provincia di Lodi) Codice Ente 10967	Consiglio Comunale	Deliberazione n. 65 <i>Rif. Proposta 78</i>	Data 30/10/2025	Pag. 5
--	---	-------------------------------	---	---------------------------	---------------

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, Bozzi, Ferrari, Barbaglio ed il Sindaco, il Consigliere Barbaglio ed il Sindaco e che per il contenuto degli interventi si rinvia alla registrazione audio della seduta;

Con voti:

Consiglieri presenti:	n.	11
Consiglieri votanti:	n.	11
Consiglieri astenuti:	n.	2 (<i>Montani, Barbaglio</i>)
Voti favorevoli:	n.	9
Voti contrari:	n.	0

resi per alzata di mano

DELIBERA

1. di adottare, per le motivazioni in premessa esplicitate e che qui di seguito si intendono integralmente trascritte, la proposta di Piano di Recupero in rigenerazione di iniziativa privata denominato "ARI.08 – Via Bassi incrocio Via Costa", interessante il compendio immobiliare ubicato tra Viale Gandolfi, Via Bassi, Via Costa e Vicolo Monte Cucco, identificato catastalmente al mappale 97 del foglio 25, redatto dal progettista Arch. Giuseppe Bonelli, costituito dai seguenti elaborati tecnici allegati quale parte integrante sostanziale:

- Relazione
- Verbale di asseverazione di perizia
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria
- Computo metrico estimativo delle opere di standard qualitativo
- Compenso professionale opere urbanizzazione
- Progetto di invarianza idraulica e idrogeologica – PK1 – parcheggio su Vicolo Monte Cucco
- Progetto di invarianza idraulica e idrogeologica – PK2 – parcheggio su Viale Gandolfi
- Relazione geologica, geotecnica, sismica sui terreni di fondazione
- Caratterizzazione ambientale
- Relazione fotografica
- Valutazione clima acustico
- Tav.1 Inquadramento: estratto PGT, estratto catastale
- Tav.2 Conteggi planivolumetrici - scala 1:400
- Tav.3 Stato di fatto – Comparativo – progetto - scala 1:500
- Tav.4 Conteggi superficie coperta e filtrante - scala 1:200

	Comune di Codogno (Provincia di Lodi) Codice Ente 10967	Consiglio Comunale	Deliberazione n. 65 <i>Rif. Proposta 78</i>	Data 30/10/2025	Pag. 6
--	---	-------------------------------	---	---------------------------	---------------

- Tav.5 Rapporto superficie esistente su superficie fondiaria / superficie a standard - scala 1:400
 - Tav.6.bis Stato di progetto: Progetto urbanistico unitario - Impianto generale e Inquadramento stradale - scala 1:200
 - Tav.7 Stato di progetto: Pianta piano seminterrato - scala 1:100
 - Tav.8.bis Stato di progetto: Pianta piano rialzato - scala 1:100
 - Tav.9.bis Stato di progetto: Pianta piano primo- scala 1:100
 - Tav.10.bis Stato di progetto: Pianta piano secondo - scala 1:100
 - Tav.11.bis Stato di progetto: Pianta piano terzo - scala 1:100
 - Tav.12.bis Stato di progetto: Pianta copertura - scala 1:100
 - Tav.13.bis Stato di progetto: prospetti sezioni render- scala 1:200
 - Tav.14 Stato di progetto: opere di urbanizzazione- scala 1:100
 - Tav.15 Stato di progetto: sezioni opere di urbanizzazione - scala 1:50
 - Tav.16 Opere a standard qualitativo: impianto fotovoltaico - scala 1:100
2. di adottare la bozza di convenzione allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale;
 3. di approvare, a fronte dei contenuti strategici proposti dal Piano Attuativo in termini di realizzazione di servizi qualitativi e di infrastrutture pubbliche e di uso pubblico, la deroga ai sensi dell'art. 40-bis, comma 10, della L.R. n. 12/2005, richiesta con la proposta del Piano Urbanistico in rigenerazione rispetto alle previsioni contenute nel Documento di Piano del P.G.T. vigente che consta nella modifica dell'altezza degli edifici, calcolata ai sensi dell'art. 8 della NTA del PdR del PGT, da 10 m a 12,20 m verso Via Bassi e da 7 m a 9,20 m verso Vicolo Monte Cucco e, conseguentemente nel numero di piani a 3 a 4;
 4. di approvare di reperire le aree per attrezzature e servizi pubblici pari a 1.200,00 mq direttamente all'interno del piano, le quali non vengono cedute al Comune in proprietà piena, ma vengono assoggettate a servitù permanente di uso pubblico, per le quali è prevista la manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse permanentemente a carico dei proponenti dei successi aventi causa;
 5. di approvare la monetizzazione delle aree di standard urbanistico non cedute al Comune o da asservite all'uso pubblico nella misura di 550 mq al pezzo di €. 85,00, per un importo complessivo di €. 46.750,00;
 6. di approvare la corresponsione di €. 21.000,00 quale quota di contributo straordinario di urbanizzazione (oneri perequativi) determinata sulla base dei protocolli perequativi deliberati dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 216 del 18 dicembre 2012;
 7. di approvare la realizzazione diretta da parte dell'Attuatore, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di tutte le opere di urbanizzazione di cui all'art. 7 della Convenzione, secondo i disposti indicati nei tipi allegati e nella relazione illustrativa del Piano Attuativo;
 8. di approvare la realizzazione diretta da parte dell'Attuatore delle opere aggiuntive di standard qualitativo di cui all'articolo 14 della Convenzione, secondo i disposti indicati nei tipi allegati e nella relazione illustrativa del Piano Attuativo;

	Comune di Codogno (Provincia di Lodi) Codice Ente 10967	Consiglio Comunale	Deliberazione n. 65 <i>Rif. Proposta 78</i>	Data 30/10/2025	Pag. 7
---	---	-------------------------------	---	---------------------------	---------------

9. di sottoporre la proposta di Piano di Recupero in rigenerazione, di iniziativa privata, denominato "Ari08", conforme al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente e in deroga ai sensi del comma 10 dell'art. 40-bis della LR n. 12/2005, relativamente all'altezza e al numero di piani previsti dalla scheda, alla procedura di cui all'art. 14 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;

10. di demandare al Responsabile del Servizio Gestione del Territorio e Sviluppo Economico ogni atto necessario all'esecuzione della presente;

successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti unanimi favorevoli resi per alzata di mano

DELIBERA

11. 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 / 78**

Ufficio Proponente: **Ufficio Urbanistica e Territorio**

Oggetto: **ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA IN RIGENERAZIONE
DENOMINATO AMBITO DI RICONVERSIONE ARI.08 RIGUARDANTE IL COMPENDIO
IMMOBILIARE SITO IN VIA BASSI INCROCIO VIA COSTA**

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 23/10/2025

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 23/10/2025

Responsabile del Servizio Finanziario
Francesco Bordin

	Comune di Codogno <i>(Provincia di Lodi)</i>	<i>Consiglio Comunale</i>	Deliberazione n. 65	<i>Data</i> 30/10/2025
--	--	-------------------------------	--------------------------------	----------------------------------

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 20/11/2025
ELENA NOVIELLO in data 17/11/2025