



# COMUNE DI CREMA

SEGRETERIA GENERALE

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 2014/00008 di Reg.

Seduta del 28/01/2014

N. Prog.

OGGETTO: DEFINIZIONE DEL PERIMETRO DI PROPRIETÀ PUBBLICA CON LE PROPRIETÀ CONDOMINIALI DEI CONDOMINI CIV. 2-4 DI VIA SOLFERINO

L'anno 2014, il giorno ventotto del mese di gennaio alle ore 17:30, convocato su determinazione del Presidente con avviso spedito nei modi e termini di legge, il Consiglio Comunale si è riunito presso la sede di Palazzo Comunale, nella sala delle adunanze aperta al pubblico.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto, in seduta pubblica, risultano presenti ed assenti:

Il Sindaco **BONALDI STEFANIA**

e i Consiglieri:

N.	NOME E COGNOME	N.	NOME E COGNOME
01.	PILONI MATTEO	13.	COTI ZELATI EMANUELE
02.	CAPPELLI VINCENZO	14.	DELLA FRERA WALTER
03.	GIOSSI GIANLUCA	15.	VERDELLI DANTE
04.	GUERINI EMILIO	16.	AGAZZI ANTONIO
05.	VALDAMERI PAOLO	17.	BERETTA SIMONE
06.	GALVANO LUIGI	18.	ANCOROTTI RENATO
07.	SEVERGNINI LIVIA	19.	ZANIBELLI LAURA MARIA
08.	CASO TERESA	20.	PATRINI PAOLO ENRICO
09.	GRAMIGNOLI MATTEO	21.	ARPINI BATTISTA
10.	GUERINI SEBASTIANO	22.	BOLDI ALESSANDRO
11.	LOTTAROLI MARIO	23.	DI FEO CHRISTIAN
12.	SARTORI CAMILLO	24.	TORAZZI ALBERTO

e pertanto complessivamente presenti n. 23 e assenti n. 2 componenti del Consiglio.

Sono presenti gli Assessori:

BERETTA ANGELA  
SALTINI MORENA  
VAILATI PAOLA

BERGAMASCHI FABIO  
SCHIAVINI GIORGIO

Presiede: Il **Presidente del Consiglio** Vincenzo Cappelli.

Partecipa: Il **Segretario Generale** Maria Caterina De Girolamo

La seduta è legale.

Sono designati a fungere da scrutatori i Consiglieri signori:

1) Lottaroli Mario

2) Guerini Emilio

3) di Feo Christian

Il Presidente sottopone all'attenzione del Consiglio Comunale la proposta di delibera relativa alla definizione del perimetro di proprietà pubblica con le proprietà condominiali dei condomini civico 2-4 di via Solferino. Dà la parola per l'illustrazione dell'argomento all'Assessore Bergamaschi.

**Assessore Fabio Bergamaschi** "In Via Solferino, nel quartiere di Crema Nuova, è stata rilevata una situazione di non conformità dello stato di fatto delle proprietà delle aree in relazione alla loro destinazione d'uso ed in particolare:

- il tratto di Via Solferino destinato a strada pubblica, risulta di proprietà dei condomini del Condominio Solferino 2 e del Condominio Solferino 4;
- l'area di proprietà del Comune di Crema risulta inserita all'interno della recinzione ed in uso esclusivo del Condominio Solferino 4.

Al fine di riportare al corretto stato la titolarità delle aree di cui sopra, si rende necessario ridefinire le proprietà nel rispetto della loro consolidata destinazione.

Dato atto che a seguito degli incontri intercorsi con l'amministratrice dei condomini, l'Aler di Cremona in qualità di proprietaria di alcuni alloggi ed alcuni rappresentanti degli altri proprietari, si è condivisa una proposta che soddisfa le esigenze dei soggetti interessati e nel contempo consente la definizione della proprietà nel rispetto dell'attuale destinazione d'uso. L'Aler di Cremona ha comunicato la propria disponibilità a cedere al Comune di Crema l'area posta tra i condomini in oggetto, affinché venga destinata ad uso pubblico quale strada, come è ormai da anni.

Il Condominio Solferino 4 ha verbalizzato all'unanimità, con verbale di assemblea straordinaria datato 18.07.2012, l'intenzione di cedere l'area in proprietà in lato Sud al Comune, così come da proposta inoltrata dall'amministratrice dei complessi condominiali, e secondo le seguenti condizioni:

- Il Condominio Solferino 2 cede gratuitamente l'area privata al Comune di mq. 55 adibita nel PGT a sede stradale e mantiene la proprietà dell'area attualmente adibita a parcheggio privato del Condominio Solferino 4.
- Propone la cessione gratuita al Comune di mq. 55 di area privata individuata dal PGT vigente come sede stradale.
- Contestualmente il mantenimento della proprietà dell'area del Condominio Solferino 4 adiacente al condominio stesso da adibirsi a parcheggio privato.
- L'acquisizione gratuita da parte del condominio, come forma compensativa dell'area di proprietà del Comune di Crema, di 50 mq. attualmente ricompresa all'interno dell'area cortilizia condominiale. Tale area, precisano, è stata erroneamente incorporata nel complesso da parte del costruttore.
- L'acquisizione di area, attualmente di proprietà del Comune di Crema, di 34 mq. a compensazione del maggior valore dell'area adibita a strada in cessione al Comune. Il condominio si impegna ad eseguire la manutenzione dell'area verde di proprietà del Comune retrostante al complesso per n. 3 annualità.
- L'autorizzazione all'apertura di nuovo accesso carrabile a filo strada in lato sud, prospiciente all'esistente cancello del Condominio Solferino 2.

La pratica è già stata esaminata dalla Commissione Consiliare Ambiente Territorio Patrimonio nella seduta del 27.11.2013 senza alcun rilievo ostativo. La proposta formulata dai complessi condominiali è stata ritenuta congrua e per alcuni aspetti vantaggiosa per il Comune, in quanto consente anche una corretta delimitazione delle proprietà ed un futuro riordino della viabilità nel tratto interessato, con l'aggiunta del mantenimento dell'area verde di proprietà del Comune per n. 3 anni da parte del Condominio Solferino 4 dalla data di stipula dell'atto di permuta.

Dalla stipula dell'atto notarile non deriva nessun onere a carico del Comune di Crema in quanto le spese per l'aggiornamento della situazione catastale saranno interamente sostenute dai condomini stessi, così come le spese per la stipula dell'atto notarile."

Nessun consigliere avendo chiesto la parola, il Presidente mette in votazione la seguente proposta di delibera.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**PRESO ATTO** che in Via Solferino è stata rilevata una situazione di non conformità dello stato di fatto delle proprietà delle aree pubbliche con la loro destinazione d'uso ed in particolare:

- il tratto di Via Solferino, attualmente catastalmente identificata al foglio 29 con mappale 347 destinato a strada pubblica, risulta di proprietà dei condomini denominati Condominio Solferino 2 e Condominio Solferino 4;

- l'area di cui al foglio 29 mappale 345 di proprietà del Comune di Crema, risulta inserita all'interno della recinzione ed in uso esclusivo del Condominio Solferino 4;

**ATTESO** che si rende necessario dar corso alla definizione dei limiti di proprietà al fine di riportare al corretto stato la titolarità delle aree interessate, nel rispetto della loro consolidata destinazione;

**DATO ATTO** che a seguito degli incontri intercorsi con l'amministratore dei condomini, l'ALER di Cremona in qualità di proprietaria di alcuni alloggi ed alcuni rappresentanti degli altri proprietari, si è condivisa una proposta che soddisfa le esigenze dei soggetti interessati e nel contempo consente la definizione della proprietà nel rispetto dell'attuale destinazione d'uso;

**VISTA** la comunicazione dell'ALER di Cremona pervenuta al protocollo generale il 09.05.2012 n°9479, con la quale dichiarava la propria disponibilità a cedere al Comune di Crema l'area posta tra i condomini in oggetto, affinché venga destinata ad uso pubblico quale strada, come è ormai da anni;

**VISTO** il verbale di assemblea straordinaria del 18.07.2012, pervenuto al protocollo generale il 08.08.2012 con n°15730, con il quale il Condominio Solferino 4 ha verbalizzato all'unanimità di cedere l'area in proprietà in lato Sud al Comune, come ripreso dalla proposta di cessione di porzione di area privata inoltrata in data 13.11.2012 con n°21349 dall'amministratrice dei complessi condominiali denominati "Condominio Via Solferino 2" e "Condominio Via Solferino 4", siti in via Solferino ai civici 2 e 4, con la quale veniva formalizzata la richiesta di cessione delle aree al Comune, in particolare con le seguenti condizioni:

il Condominio Solferino 2 propone:

- cessione gratuita di area privata al Comune di mq 55 (individuata sull'elaborato come C), adibita nel PGT a sede stradale (parte del mapp. 347 del Fg. 29);
- mantenimento della proprietà dell'area (individuata sull'elaborato come D), attualmente adibita a parcheggio privato del condominio (precisando l'inesistenza di utenze pubbliche sotto tale area) (parte del mapp. 347 del Fg. 29);

il Condominio Solferino 4 propone:

- cessione gratuita di area privata al Comune di mq 55 (individuata sull'elaborato come B), adibita dal PGT a sede stradale (parte del mapp. 347 del Fg. 29);
- mantenimento della proprietà dell'area (individuata sull'elaborato come A), da adibirsi a cortile o parcheggio privato, con la possibilità di poter delimitare l'area mediante il posizionamento di tratto di recinzione nel rispetto delle tipologie previste dai regolamenti comunali (precisano l'inesistenza di utenze pubbliche sotto tale area) (parte del mapp. 347 del Fg. 29);
- acquisizione gratuita da parte del condominio a compensazione dell'area B dell'area di 50 mq (individuata sull'elaborato come E), di proprietà del Comune di Crema, attualmente ricompresa all'interno dell'area cortilizia condominiale e delimitata da recinzione con muretto in cls e soprastante rete metallica. Tale area, precisano, che è stata erroneamente incorporata nel complesso, dal costruttore (mapp. 345 del Fg. 29);
- acquisizione di area (individuata sull'elaborato come F), attualmente di proprietà del Comune di Crema, di 34 mq, larga 1,50 m, a compensazione del maggior valore dell'area adibita a strada in cessione al Comune. Il condominio si impegna ad eseguire la manutenzione dell'area verde retrostante il complesso e di proprietà del Comune, per n°3 annualità, con allegato preventivo della ditta che verrebbe incaricata della manutenzione (parte del mapp. 344 del Fg. 29);
- autorizzazione all'apertura di nuovo accesso carrale a filo strada in lato sud, prospiciente all'esistente cancello del condominio Solferino 2.

Inoltre i due condomini chiedono che le aree di proprietà privata dei condomini restino libere da qualunque servitù a favore dell'amministrazione; le spese per l'aggiornamento della situazione catastale saranno interamente sostenute dai condomini stessi, così come le spese per la stipula dell'atto notarile;

**CHE A SEGUITO** della valutazione tecnica della proposta sono state imposte le seguenti prescrizioni:

- Il cancello carrale, da realizzarsi in lato Sud-Est, dovrà avere la funzione di accesso carrale al condominio Solferino 4 con uscita carrale dall'area di proprietà in lato Nord-Ovest con automatizzazione dei cancelli;
- Obbligo del mantenimento degli alberi siti a confine nell'area verde, Fg. 29 mapp. 344, che con la cessione non hanno distanza dal confine minima di 3 m;

- l'Amministrazione Comunale dovrà avere la possibilità di accedere all'area di proprietà del condominio Solferino, 4 per la manutenzione delle piante dell'area verde pubblica confinante;
- Il condominio Solferino 4 dovrà eseguire la manutenzione dell'area verde retrostante il complesso e di proprietà del Comune, meglio individuata nella planimetria allegata con colore azzurro nell'estratto di PGT, per n°3 annualità dalla data di stipula dell'atto di permuta, catastalmente identificata al Fg. 29 mapp. 344;

**DATO ATTO** altresì che la pratica è stata esaminata dalla Commissione Consiliare Ambiente-Territorio-Patrimonio nella seduta del 27.11.2013, senza alcun rilievo ostativo;

**DATO ATTO** che le sopracitate condizioni poste dal Comune sono state accettate dai richiedenti;

**RITENUTA** pertanto congrua e per alcuni aspetti vantaggiosa per il Comune la proposta formulata dai complessi condominiali in quanto consente anche una corretta delimitazione delle proprietà ed un futuro riordino della viabilità nel tratto interessato, con l'aggiunta del mantenimento dell'area a verde di proprietà del Comune di Crema, catastalmente identificata al foglio 29 con mappale 344, per n°3 anni da parte del Condominio Solferino 4, dalla data di stipula dell'atto di permuta;

**VISTA** la delibera di C.C. n. 2013/00047 del 20.06.2013, avente per oggetto "Bilancio di Previsione 2013 – Bilancio Pluriennale 2013/2014/2015 – Relazione Previsionale e Programmatica" esecutiva ai sensi di legge;

**PRESO ATTO** dei pareri, riportati in calce (\*\*\*) espressi sulla presente proposta di delibera ai sensi dell'art. 49 del Decreto Leg.vo 18.8.2000 n. 267;

### **DELIBERA**

- 1) di autorizzare la permuta delle aree per i motivi in premessa citati tra il Comune di Crema e i complessi condominiali definiti Condominio Solferino 2 e Condominio Solferino 4, siti in Via Solferino ai civici 2 e 4, riguardante le aree attualmente individuate catastalmente al foglio n°29 con mappale 347 e 345 di Crema con le seguenti modalità di permuta:
  - il Comune di Crema acquista dal condominio Solferino 2, porzione di area, soggetta a frazionamento da parte del condominio, attualmente catastalmente identificata al foglio n°29 con mappale n°347 pari a 55,00 mq (individuata sull'elaborato come C);
  - il Comune di Crema acquista dal condominio Solferino, porzione di area, soggetta a frazionamento da parte del condominio, ora catastalmente identificata al foglio n°29 con mappale n°347 pari a 55,00 mq (individuata sull'elaborato come B);
  - il condominio Solferino 4 acquista dal Comune di Crema, l'area catastalmente identificata al foglio 29 con mappale 345 di 50,00 mq (individuata sull'elaborato come E);
  - il condominio Solferino 4 acquista dal Comune di Crema, porzione di area, soggetta a frazionamento da parte del condominio, ora catastalmente identificata al foglio 29 con mappale 344 di 34,00 mq (individuata sull'elaborato come E);
  - il condominio Solferino 4, si impegna a mantenere per n°3 anni, dalla data di stipula dell'atto di permuta, l'area a verde di proprietà del Comune di Crema, attualmente catastalmente identificata al foglio 29 con mappale 344;
- 2) di dare atto che nessun onere derivante dalla permuta e dalla stipula dell'atto notarile sarà posto a carico del Comune di Crema;
- 3) di dar mandato al Dirigente Area Affari Generali e Pianificazione Territoriale di dar corso a quanto necessario per il perfezionamento della pratica.

La proposta sopra riportata a seguito di votazione espressa in forma palese per alzata di mano e che ha dato il seguente risultato proclamato dal Presidente del Consiglio Comunale:

(E' fuori dall'aula il consigliere Piloni)

Voti favorevoli n.21

Astenuti n.1 (consigliere Torazzi)

**E' APPROVATA**

**(\*\*\*)PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

1) Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione

10/12/2013

Il Dirigente  
Maurizio Redondi

2) la presente proposta contiene riflessi contabili di carattere esclusivamente patrimoniale le cui registrazioni, sul Conto del Patrimonio del Comune di Crema, verranno effettuate in sede di Rendiconto di Gestione 2013. Parere favorevole.

10/12/2013

Il Ragioniere Capo  
Mario Ficarelli

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
F.to Vincenzo Cappelli

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Maria Caterina De Girolamo

La presente deliberazione, viene pubblicata, mediante affissione all'Albo Pretorio il giorno 30/01/2014 rimanendovi per 15 gg. consecutivi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 124 del D.Lgs 18/08/2000 n. 267, e cioè a tutto il 14/02/2014

IL RESPONSABILE  
F.to Maurizio Redondi

Copia conforme all'originale.

30/01/2014

[www.AlboPretorionline.it](http://www.AlboPretorionline.it)?