



# COMUNE DI CREMA

SEGRETERIA GENERALE

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 2016/00051 di Reg.

Seduta del 26/07/2016

N. Prog.

OGGETTO: DELIBERA DI INDIRIZZO RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO  
CONVENZIONATO DI VIA TOFFETTI - VIA CAPROTTI.

L'anno 2016, il giorno ventisei del mese di luglio alle ore 15:00, 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.	CAPPELLI VINCENZO	13.	COTI ZELATI EMANUELE	Ag
02.	GIOSSI GIANLUCA	14.	DELLA FRERA WALTER	Ag
03.	GUERINI EMILIO	15.	VERDELLI DANTE	
04.	VALDAMERI PAOLO	16.	AGAZZI ANTONIO	
05.	SEVERGNINI LIVIA	17.	BERETTA SIMONE	
06.	CASO TERESA	18.	ANCOROTTI RENATO	Ag
07.	MOMBELLI PIETRO	19.	ZANIBELLI LAURA MARIA	
08.	ROSSI GIANANTONIO	20.	PATRINI PAOLO ENRICO	
09.	GRAMIGNOLI MATTEO	21.	ARPINI BATTISTA	Ag
10.	GUERINI SEBASTIANO	22.	BOLDI ALESSANDRO	
11.	STANGHELLINI RENATO	23.	DI FEO CHRISTIAN	
12.	PILONI LUCIA	24.	TORAZZI ALBERTO	

e pertanto complessivamente presenti n. 20 e assenti n. 5 componenti del Consiglio.

Sono presenti gli Assessori:

BERETTA ANGELA  
SALTINI MORENA  
PILONI MATTEO

Ag BERGAMASCHI FABIO  
VAILATI PAOLA  
GALMOZZI ATTILIO

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) Piloni Lucia

2) Valdameri Paolo

## OMISSIS

### PREMESSO CHE:

- Con atto a rogito notaio Vincenzo Scali in data 7 ottobre 2011 n. 72751/14146 di repertorio, registrato a Crema il 10 ottobre 2011 al n. 5604 serie 1T, trascritto a Lodi l'11 ottobre 2011 ai n.ri 16201/9431 e ai n.ri 16202/9414, tra il COMUNE DI CREMA e la società IMMOBILIARE FISSIRAGA 3 S. R. L., è stata stipulata la convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Attuativo di iniziativa privata ZONA C2 AREA N. 2 VIA TOFFETTI - VIA CAPROTTI, adottato e approvato dal Consiglio Comunale rispettivamente, con deliberazioni n. 86 del 29 novembre 2010 e n. 28 del 12 aprile 2011
- La società Attuatrice, IMMOBILIARE FISSIRAGA 3 S.R.L, al fine di dare attuazione al Piano Attuativo convenzionato, ha presentato i seguenti titoli abilitativi autocertificati:
  - Denuncia di Inizio Attività presentata in data 01.03.2013 con il n°4462 e in data 12.05.2015 con il n°13950, riguardante la costruzione dell'edificio denominato "**lotto A**" all'interno del Piano Attuativo di iniziativa privata di Via Toffetti – Via Caprotti, convenzionato con L'Amministrazione comunale in data 07.10.2011;
  - Denuncia di Inizio Attività presentata in data 23.04.2015, con il n° 12196, riguardante la costruzione dell'edificio denominato "**Lotto B1**" all'interno del Piano Attuativo di iniziativa privata di Via Toffetti – Via Caprotti, convenzionato con L'Amministrazione comunale in data 07.10.2011;
  - Denuncia di Inizio Attività presentata in data 08.09.2015, con il n° 34626, per la costruzione dell'edificio denominato "**Lotto B2**" all'interno del Piano Attuativo di iniziativa privata di Via Toffetti – Via Caprotti, convenzionato con l'Amministrazione comunale in data 07.10.2011;
  - Denuncia di Inizio Attività presentata in data 18.02.2014, con il n° 4508, riguardante la costruzione dell'edificio denominato "**Lotto D1**" all'interno del Piano Attuativo di iniziativa privata di Via Toffetti – Via Caprotti, convenzionato con l'Amministrazione comunale in data 07.10.2011;
- L'Amministrazione a seguito di verifiche dell'attività edilizia, ha riscontrato delle difformità esecutive rispetto al Piano Attuativo convenzionato ed alle procedure autocertificate, che hanno portato all'emissione delle ordinanze di seguito riportate, riservandosi di valutare delle sanzioni amministrative di cui al secondo comma dell'art. 34 del DPR 06.06.2001 n°380 e s.m.i.:
  - Ordinanza di sospensione lavori n° 2015/00292 del 18.11.2015 (prot.gen.n. 48.988), riguardante le opere in corso di realizzazione per la costruzione dell'edificio denominato "Lotto A" all'interno del Piano Attuativo di iniziativa privata di Via Toffetti – Via Caprotti, convenzionato con l'Amministrazione comunale in data 07.10.2011 (Pratica Edilizia 256/2015 e Pratica Edilizia 102/2013);
  - Ordinanza di demolizione n° 2016/00035 del 17.02.2016 (prot.gen. n. 8.424) delle opere realizzate nell'area denominata "Lotto A" all'interno del Piano Attuativo di iniziativa privata di Via Toffetti – Via Caprotti, convenzionato con l'Amministrazione comunale in data 07.10.2011 (Pratica Edilizia 256/2015 e Pratica Edilizia 102/2013);
  - Ordinanza di sospensione lavori n° 2015/00288 del 18.11.2015 (prot.gen.n. 48.910) riguardante le opere in corso di realizzazione per la costruzione dell'edificio denominato "Lotto B1" all'interno del Piano Attuativo di iniziativa privata di Via Toffetti – Via Caprotti, convenzionato con l'Amministrazione comunale in data 07.10.2011 (Pratica Edilizia 2015/00217/DIA );
  - Ordinanza di demolizione n° 2016/00036 del 17.02.2016 (prot.gen.n. 8.456) delle opere realizzate nell'area denominata "Lotto B1" all'interno del Piano Attuativo di iniziativa privata di Via Toffetti – Via Caprotti, convenzionato con l'Amministrazione comunale in data 07.10.2011 (Pratica Edilizia 217/2015);

- Ordinanza di sospensione lavori n° 2015/00289 del 18.11.2015 (prot.gen.n. 48.959) riguardante le opere in corso di realizzazione per la costruzione dell'edificio, denominato "Lotto B2", all'interno del Piano Attuativo di iniziativa privata di Via Toffetti – Via Caprotti, convenzionato con l'Amministrazione comunale in data 07.10.2011 (Pratica Edilizia 2015/00504/DIA);
  - Ordinanza di demolizione n° 2016/00039 del 18.02.2016 (prot.gen.n. 8.529) delle opere realizzate nell'area denominata "Lotto B2" all'interno del Piano Attuativo di iniziativa privata di Via Toffetti – Via Caprotti, convenzionato con l'Amministrazione comunale in data 07.10.2011 (Pratica Edilizia 504/2015);
  - Ordinanza di sospensione lavori n° 2016/00040 del 18.02.2016 (prot.gen.n. 8.541) riguardante le opere in corso di realizzazione per la costruzione dell'edificio denominato "Lotto D1" all'interno del Piano Attuativo di iniziativa privata di Via Toffetti – Via Caprotti, convenzionato con l'Amministrazione comunale in data 07.10.2011 (Pratica Edilizia 64/2014);
  - Ordinanza di demolizione n° 2016/00096 del 28.04.2016 (prot.gen.n. 21099) delle opere realizzate nell'area denominata "Lotto D1" all'interno del Piano Attuativo di iniziativa privata di Via Toffetti – Via Caprotti, convenzionato con l'Amministrazione comunale in data 07.10.2011 (Pratica Edilizia 64/2014);
- Con le ordinanze n° 2016/00035 del 17.02.2016 (prot.gen. n. 8.424) e n° 2016/00036 del 17.02.2016 (prot.gen.n. 8.456) veniva, tra l'altro, contestato che il Soggetto Attuatore aveva traslato gli edifici venendo ad occupare porzione di area dal medesimo ceduta al Comune con il Piano Attuativo convenzionato per la realizzazione di opere di urbanizzazione;
- il Soggetto Attuatore, in data 05/04/2016 con nota.16254 di protocollo e successive integrazioni, ha presentato una richiesta, sia di applicazione della sanzione alternativa alla demolizione delle opere eseguite ai sensi dell'art. 34, comma 2, del D.P.R. 380/01, sia di applicazione dell'istituto del permesso in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto stesso;
- Nell'ambito dell'istruttoria relativa alla predetta richiesta, ed a seguito di preavviso di diniego ex art. 10-bis L. n. 241/1990 e s.m.i. trasmesso dagli uffici in data 27.04.2016 prot. 20544, il Soggetto Attuatore ha presentato ulteriori deduzioni partecipative in data 11/05/2016 prot. 23088, nelle quali ha ulteriormente argomentato l'accoglibilità della propria istanza, assumendo la riconducibilità delle opere difformi alle varianti in corso d'opera di cui all'art. 41 comma 2 della L.R. 12/2005 e all'art. 22 comma 2 DPR 380/2001 e comunque la possibilità di procedere ad una ricomposizione fondiaria del Piano Attuativo ai sensi del comma 12 dell'articolo 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i;
- La istanza presentata di cui sopra non è stata ritenuta accoglibile, come rappresentato al Soggetto attuatore con nota di riscontro delle deduzioni partecipative in data 27.05.2016 prot. 26271 in quanto:
- non applicabile l'art. 36 del D.P.R. 380/2001, per la mancanza di conformità dell'intervento realizzato alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle opere sia al momento della presentazione della domanda;
  - non applicabile l'art. 41 comma 2 della L.R. 12/2005 e l'art. 22 comma 2 DPR 380/2001, considerato che: le opere realizzate:
    - i) non rispettano le distanze minime dal confine di proprietà, previste sia dal Piano Attuativo convenzionato che dalle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico,
    - ii) violano le indicazioni e caratteristiche contenute nella procedura autocertificata,
    - iii) ricadono in parte su area di proprietà comunale senza averne ne il titolo ne l'autorizzazione;
  - L'ipotesi di ricomposizione fondiaria presupposta non rientra nella casistica dell'applicabilità del comma 12 dell'articolo 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., che

ritiene possibile procedere a modifiche planivolumetriche in fase di esecuzione, senza approvazione di preventiva variante, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, in quanto presuppone una modifica delle aree già cedute all'Amministrazione senza rispettare la destinazione su cui il Piano Attuativo ha impresso una diversa destinazione per consentirne l'uso pubblico (quali le aree da destinare a parcheggio, le strade pubbliche);

**DATO ATTO** che la società IMMOBILIARE FISSIRAGA 3 S.R.L.:

- in data 05/04/2016 prot. gen.n° 16257 ha presentato la Variante al Piano Attuativo di iniziativa privata "Via Toffetti – Via Caprotti", convenzionato con l'Amministrazione comunale in data 07.10.2011, che propone una diversa ricomposizione della superficie fondiaria di concentrazione dell'edificazione e delle aree per Servizi;
- in data 26/04/2016 ha notificato un ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia Sezione di Brescia contro le ordinanze citate in premessa e l'avvio del procedimento per il diniego alla richiesta di permesso di costruire in sanatoria, che risulta incardinato al n. di r.g. 599/2016, ed ha notificato (con raccomandata A/R n. 76715352 spedita il 01/07/2016) motivi aggiunti di ricorso;
- ha presentato istanza in data 30/06/2016 con pec n 32403 e 32408 e successive integrazioni del 01/07/2016 prot. n. 32731, e del 11/07/2016 prot n. 34242 chiedendo di applicare la sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, per la parte dell'opera realizzata in difformità dai titoli abilitativi autocertificati ai sensi del secondo comma dell'art. 34 del DPR 06.06.2001 n°380 e s.m.i., in quanto la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, come attestato da relazione dell'ing. Zucchi, prodotta dalla stessa parte;

**DATO ULTERIORMENTE ATTO CHE** l'Ufficio, con il supporto del legale avv. Maria Alessandra Bazzani dello Studio Legale Amministrativi e Associati di Milano, ha rappresentato che sussistono i presupposti per accogliere la richiesta di applicazione di una sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione della parte dell'opera realizzata in parziale difformità dai titoli abilitativi autocertificati in quanto la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità – fatta salva la corretta quantificazione della sanzione medesima;

**RITENUTO CHE** tale procedura tutela l'affidamento di terzi incolpevoli, che hanno stipulato atti con la società attuatrice relativi ad immobili oggetto di istanza di cui sopra;

**CONSTATATO** che l'accoglimento della richiesta di applicazione della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione ai sensi del secondo comma dell'art. 34 del DPR 06.06.2001 n°380 e s.m.i si lega alla necessità di procedere ad una Variante al Piano Attuativo convenzionato con una previsione di una diversa ricomposizione della superficie fondiaria di concentrazione dell'edificazione finalizzata ad una ricucitura delle aree fondiarie private e delle aree per Servizi in cessione che coinvolge aree già di proprietà comunale, trattandosi tuttavia di soluzione che non configura una regolarizzazione a posteriori delle opere edilizie, ma si pone come una conseguenza a valle delle decisioni assunte dall'Amministrazione comunale in relazione alle attività edilizie, volta a dare un definitivo assetto urbanistico al Piano Attuativo;

**RITENUTO OPPORTUNO** predisporre la presente delibera di indirizzo di Consiglio Comunale in quanto l'applicazione di una sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione e la Variante al Piano Attuativo convenzionato di cui sopra coinvolgono aree già di proprietà comunale acquisite in sede di sottoscrizione della convenzione urbanistica del Piano Attuativo citato nelle premesse con le connesse decisioni in ordine ad una ricomposizione delle aree cedute dal Soggetto attuatore;

**PRESO ATTO** dei pareri riportati in calce (\*\*\*) espressi sulla presente proposta di deliberazione, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.n.267 del 18.08.2000;

Sono fuori dall'aula i consiglieri di Feo, Torazzi, Zanibelli;

Con voti favorevoli 13, Contrari 2 (Agazzi-Beretta), astenuti 2 (Boldi e Patrini) espressi in forma palese per alzata di mano;

## **D E L I B E R A**

**DI ESPRIMERE** indirizzo favorevole, verificata dagli Uffici l'applicabilità di una sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione ai sensi del secondo comma dell'art. 34 del DPR 06.06.2001 n°380 e s.m.i pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 per la parte dell'opera realizzata in parziale difformità dai titoli abilitativi autocertificati, impregiudicata l'esatta quantificazione della sanzione da parte degli Uffici competenti, al perfezionamento di una Variante al Piano Attuativo convenzionato conforme al Piano di Governo del Territorio vigente che preveda una diversa ricomposizione della superficie fondiaria di concentrazione dell'edificazione finalizzata ad una ricucitura delle aree fondiarie private e delle aree per Servizi in cessione, con conseguente permuta di aree comunali e private;

**DI DARE MANDATO** al Sindaco, alla Giunta Comunale, ed al Dirigente dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio, secondo i rispettivi livelli di competenza, di provvedere all'adozione degli ulteriori atti necessari all'esecuzione della presenti linee di indirizzo;

**DI DARE ATTO** che la sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione sarà determinata come previsto dal secondo comma dell'art. 34 del DPR 06.06.2001 n°380 e s.m.i pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, per la parte dell'opera realizzata in parziale difformità dai titoli abilitativi autocertificati.

---

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

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

18/07/2016

---  
Maurizio Redondi

2) La presente proposta contiene due aspetti di carattere contabile. Il primo finanziario (parte entrata) che dovrà quantificarsi e concretizzarsi con successivi atti amministrativi la cui imputazione a Bilancio dovrà trovare debita corrispondenza nei fondi PEG 2016 assegnati, in sede di Bilancio Preventivo 2016.2018, al Responsabile del Settore competente (Pianificazione Territoriale). La seconda, di carattere patrimoniale, vedrà le eventuali registrazioni contabili effettuarsi in sede di Rendiconto di Gestione 2016. Parere favorevole.

18/07/2016

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 02/08/2016 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 17/08/2016

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Maria Caterina De Girolamo

---

Copia conforme all'originale.

02/08/2016