



COMUNE DI CREMA

SEGRETERIA GENERALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 2011/00002 di Reg.

Seduta del 18/01/2011

N. Prog.

OGGETTO: MODIFICA DELLA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DENOMINATO "KENNEDY" (PE 355/2004)

L'anno 2011, il giorno diciotto 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 BRUTTOMESSO BRUNO

e i Consiglieri:

N.	NOME E COGNOME	N.	NOME E COGNOME
01.	RISARI GIOVANNI	16.	BRANCHI ROBERTO
02.	AGAZZI ANTONIO	17.	GUERINI EMILIO
03.	MARTELLI FRANCESCO	18.	CAPPELLI VINCENZO
04.	DOLDI LODOVICO	19.	GUERCI AGOSTINO
05.	MADDEO LUCA	20.	BONALDI STEFANIA
06.	SALINI ANDREA	21.	PESADORI FEDERICO
07.	PERSICO ROBERTO	22.	AVALDI ELIA
08.	LORENZETTI FULVIO	23.	CAIZZI ALBERTO
09.	CARINI MASSIMO	24.	TOSONI FELICE
10.	PINI EMILIO	25.	SOCCINI MATTEO
11.	PALUMBO GIOVANNI	26.	DELLA FRERA WALTER
12.	PATRINI ANTONIO	27.	BORDO FRANCO
13.	PILONI MATTEO	28.	ARDIGÒ GIANEMILIO
14.	LOPOPOLO FELICE	29.	DOLDI LUIGI
15.	CERAVOLO CLAUDIO	30.	BOSCHIROLI MARTINO

e pertanto complessivamente presenti n. 25 e assenti n. 6 componenti del Consiglio.

Sono presenti gli Assessori:

PIAZZI MASSIMO		BERETTA SIMONE	
BORGHETTI MAURIZIO	Ag	CAPETTI LUCIANO	
MIGLIOLI MIA		ZANIBELLI LAURA MARIA	Ag
MARIANI PAOLO		LONGHINO WALTER	

Presiede: **Il Presidente del Consiglio** Antonio Agazzi.

Partecipa: **Il Segretario Generale** Giuseppe Cattaneo

La seduta è legale.

Sono designati a fungere da scrutatori i Consiglieri signori:

- 1) Bonaldi Stefania 2) Carini Massimo 3) Salini Andrea

Il Presidente sottopone all'attenzione del consiglio comunale la proposta di modifica della convenzione per l'attuazione del piano di recupero denominato "Kennedy". Dà la parola all'assessore Piazzì.

L'Assessore Piazzì illustra l'argomento con la seguente relazione che ripercorre le scelte amministrative che hanno portato alla disciplina urbanistica per l'area.

Situazione urbanista PRG dal 1981 al 2002

Zona F/1 per attrezzature e servizi di interesse urbano con vincolo di parcheggio pluripiano.

Situazione urbanista del PRG adottato in data 8/02/2002

Parte zona B0 tipo B per circa 1.886 mq

Parte zona SP4 per parcheggi pubblici per circa 1.020 mq

La normativa della zona B0 non prevedeva la possibilità di incrementare la Superficie utile lorda di pavimento esistente, dichiarata di 845,82 mq.

Osservazione n° 271 al PRG adottato, presentata in data 8.06.2002 con il n° 11587 di protocollo a firma di Giovanna Bretoni (amministratore unico della società Immobiliare Santa Maria srl)

Con l'osservazione 271 è stato richiesto che l'area venisse stralciata dalla zona B0 e disciplinata come da Piano di Recupero in fase di redazione da parte dell'ufficio urbanistica da parte del dirigente Ester Bertozzi.

Il piano ipotizzava un incremento della Superficie Coperta di 120 mq, per un totale di 921 mq, la realizzazione di 26 parcheggi pubblici a raso e parcheggi privati pertinenziali interrati.

Il Piano di recupero non ha mai avuto seguito.

La Commissione consiliare per l'edilizia di Piano ha esaminato l'osservazione nella seduta del 13/03/2003, verbalizzando quanto segue:

"La commissione non accoglie la richiesta di assegnare i parametri edilizi e urbanistici del piano di recupero in itinere, in quanto non concluso e non vigente. Si ritiene che l'area in oggetto debba essere azionata come area B3 perimetrata con obbligo di cessione dell'area indicata come SP4 a parcheggio pubblico, in quanto trattasi di zona a vocazione residenziale di origine produttiva."

A seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione, la Superficie Lorda di Pavimento ipotizzabile era di circa 1.320 mq in quanto:

- la Superficie territoriale azionata come B3 era di circa 1.886 mq;
- la superficie azionata come SP4 per parcheggi pubblici con obbligo di cessione era di circa di 1.020 mq;
- l'indice di utilizzazione territoriale "Ut" per la zona B3 era di 0,7 mq/mq.

La Commissione consiliare per l'edilizia di Piano, nell'esaminare le osservazioni generiche alla zona B0 a cui non era stato assegnato un indice di edificabilità, ha modificato le decisioni assunte in precedenza.

In particolare assegnando un indice di utilizzazione fondiario "UF" di 0.7 mq/mq, confermato nell'approvazione definitiva del piano regolatore, analogo a quello della zona B3.

Le decisioni sopra riportate sono state modificate il 6/11/2003 a seguito delle decisioni assunte dalla commissione di piano in relazione all'osservazione "19 FT" presentata fuori termine.

Osservazione al PRG adottato n° 19 FT presentata fuori termine, in data 09/04/2003, con il n° 7964 di protocollo a firma di Bettinelli Pompilio (amministratore della società Immobiliare Santa Maria srl)

Con l'osservazione n° 19 FT) è stato richiesto che l'area venisse individuata secondo le tre possibilità elencate:

- 1) Zona B2 senza la previsione a parcheggi
- 2) zona B2 con reperimento parcheggio in altro luogo senza stabilirne la posizione.
- 3) zona B3 con reperimento parcheggio sul luogo senza stabilirne la posizione.

La valutazione dell'ufficio, riportata nella scheda di controdeduzione all'osservazione allegata al PRG approvato, riportava: "Si propone di ACCOGLIERE PARZIALMENTE l'osservazione rettificando quanto precedentemente assunto con l'analisi dell'osservazione n.271, modificando

l'azzonamento in B2 perimetrata, con l'obbligo di reperimento sul luogo di parcheggio pubblico o di uso pubblico interrato, esteso su tutta l'ampiezza del lotto, con obbligo di cessione".

La Commissione consiliare, nella seduta del 6/11/2003, ha esaminato quanto richiesto e verbalizzava quanto segue: "La Commissione accoglie la valutazione dell'ufficio con la specifica che il parcheggio di uso pubblico venga posto al primo piano interrato con accesso esclusivo ed eliminando la frase "con obbligo di cessione" ".

La controdeduzione all'osservazione, approvata da consiglio comunale con la delibera n° 37 del 10.05.2004 è la seguente:

Si accoglie parzialmente l'osservazione rettificando quanto precedentemente assunto con l'analisi dell'osservazione n.271, modificando l'azzonamento in B2 perimetrata, con l'obbligo di reperire sul luogo un parcheggio pubblico o di uso pubblico interrato, con accesso esclusivo ed esteso su tutta l'ampiezza del lotto.

Si integra l'art. 24.3 come segue:

ART. 24.3 - ZONA B2 RESIDENZIALE EDIFICATA

1 - La zona comprende l'edificato dell'attuale periferia realizzato singolarmente a costituire un tessuto disomogeneo e diversificato tipologicamente.

2 - In queste aree sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti o preceduti da piano attuativo.

3 - Nell'area perimetrata di Via Kennedy, gli interventi superiori alla ristrutturazione sono subordinati alla redazione di un Piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato esteso all'intero ambito.

Nella redazione del Piano attuativo o del titolo abilitativo convenzionato dovrà essere reperito un parcheggio pubblico o di uso pubblico al primo piano interrato, con accesso indipendente dalla Via Campo di Marte, esteso a tutta l'ampiezza del lotto.

4 - In caso di intervento edilizio diretto, in aree non perimetrata, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- ☐ $U_f = 0,7 \text{ mq/mq}$
- ☐ $H = 13 \text{ m}$
- ☐ $Q = 60\%$.

5 - In caso di intervento edilizio mediante piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- ☐ $U_t = 0,8 \text{ m/mq}$
- ☐ $H = 13 \text{ m}$
- ☐ $Q = 60\%$
- ☐ $S_m = 2.000 \text{ mq}$ (nel caso di richiesta volontaria di redazione di un piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato)

6 - Le quantità di standard, non monetizzabili, da reperire in loco, in caso di piano attuativo non possono essere inferiori a: 3 mq/abitante per parcheggi di uso pubblico e 4 mq/abitante a verde per le destinazioni d'uso residenziali; e 15% della SIp per parcheggi di uso pubblico e 15% della SIp a verde pubblico per le destinazioni d'uso terziarie.

7 - L'individuazione del perimetro, se non previsto dal piano, è lasciata all'operatore.

La S_m può essere costituita dalla somma della superficie di più aree, anche non contigue, purché poste entro una circonferenza ideale di diametro non superiore a 500 m, con la possibilità di concentrare l'edificazione, purché non venga superata su ciascuna area l'indice U_f di 1,3 mq/mq.

8 - Sono escluse le seguenti destinazioni:

C2, C3, C4, D5.2, D5.3, D6.2, D8, E1, F, G2, H.

9 - Le destinazioni C2 (medie strutture di vendita) sono confermate a condizione che risultino in essere ed abbiano regolarmente convenzionato l'attività alla data di adozione delle presenti norme.

10 - Tutte le destinazioni ammesse, con l'eccezione di quelle residenziali, in caso di intervento edilizio diretto, comportano un deficit della dotazione di standard cui si dovrà provvedere nella misura stabilita dal precedente articolo 12.2 in ragione delle utilizzazioni previste.

11 - Per gli edifici esistenti destinati ad attività produttive sono confermate le destinazioni d'uso anche nel caso di cambi di proprietà.

12 - Sono inoltre consentiti adeguamenti funzionali con interventi non superiori alla ristrutturazione, senza incremento della Slp.

A seguito dell'approvazione definitiva del P.R.G., divenuto efficace con la pubblicazione sul BURL in data 09.06.2004, in data 03.07.2004 è stato presentato il Piano Attuativo.

I dati del Piano Attuativo conformi alle previsioni del P.R.G., in seguito convenzionato, sono i seguenti:

- la superficie territoriale azionata come B2 perimetrata approvata dal PRG vigente con obbligo di reperire un parcheggio pubblico o di uso pubblico al primo piano interrato, con accesso indipendente dalla Via Campo di Marte, esteso a tutta l'ampiezza del lotto risulta essere di 2.906mq
- La superficie lorda di pavimento convenzionata dal Piano Attuativo è di 2.324,71 mq
- L'indice di utilizzazione territoriale Ut per la zona B2 perimetrata è di 0,8 mq/mq

La differenza tra la Superficie lorda di pavimento realizzata a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione n° 19, fuori termine, rispetto a quanto precedentemente assunto dalla Commissione consiliare per l'edilizia di Piano in merito all'osservazione n° 271 risulta essere di 1.004 mq (2.324 mq – 1.320 mq).

L'accoglimento dell'osservazione pertanto ha comportato:

- un incremento di SLP di 1.004 mq;
- la mancata cessione di un'area a parcheggio pubblico a raso di 1.020 mq;
- l'obbligo di aver reperito un parcheggio di uso pubblico di circa 2.425 mq al primo piano interrato, con accesso indipendente dalla Via Campo di Marte, esteso a tutta l'ampiezza del lotto oltre allo standard di legge reperito in via Crispi pari a 2.413 mq

Situazione del Piano Attuativo Convenzionato

Il piano è stato convenzionato in data 3.11.2005 con lo scomputo di oneri di urbanizzazione primaria pari ad € 82.108,10 a fronte di un importo di 259.132,09 € per la realizzazione di parcheggi e verde lungo la via Crispi, con la contestuale cessione dell'area, pari a mq 2.413, individuate nel NCEU nel foglio 33 con il mappale 89, occupata dalle opere stesse.

Per quanto attiene il parcheggio interrato di uso pubblico, con gestione affidata al soggetto realizzante, non è stato previsto alcun asservimento con atto pubblico ma uno schema di convenzione inserito negli allegati del piano che ne disciplina le modalità d'uso.

La sostanza dell'accordo prevede che il proprietario gestisca il parcheggio e percepisca l'introito in analogia con quanto avviene nell'ambito della convenzione dei parcheggi a pagamento.

L'interesse pubblico si ritiene pertanto riconducibile nell'aver chiesto la realizzazione di tale struttura, nella convinzione che avrebbe permesso di togliere dalla sosta stradale circa 100 autovetture e nell'offrire l'opportunità di posti auto per una sosta a pagamento a rotazione.

Due sono gli elementi fondamentali che stavano alla base degli accordi con il privato, il primo che nelle intenzioni si mettevano a disposizione posti auto a pagamento per l'utenza cittadina, attraverso una gestione privata rispettando una previsione del PRG, il secondo che il privato ne potesse trarre una remunerabilità dell'investimento effettuato attraverso la gestione del parcheggio.

Già dall'ultimazione dell'intervento, l'operatore, in considerazione dell'impossibilità di concludere un accordo con l'SCS Spa (gestore al tempo dei parcheggi a pagamento) per un ritorno economico remunerativo per l'investimento effettuato e non corrispondente agli accordi preventivi intercorsi, chiedeva la possibilità di svincolare il parcheggio dall'obbligo dell'uso pubblico, proponendo in un primo momento la possibilità di affittare, come se fosse un abbonamento annuo, gli spazi di sosta e successivamente di liberalizzare completamente il suo utilizzo.

L'Ufficio, dopo diverse riunioni sull'argomento, ha richiesto all'Agenzia del Territorio di Cremona una stima di un'eventuale "plus valore" del parcheggio con o senza vincolo di uso pubblico.

La valutazione, come si può evincere dalla documentazione tecnica allegata, ha portato a valori pressoché identici del parcheggio, sia con o senza vincolo di uso pubblico.

L'Agenzia del Territorio ha evidenziato come nella fattispecie convenzionata, trattandosi di opere di proprietà dell'operatore i cui benefici di gestione sono solo in capo allo stesso, tale fattore non abbia una influenza significativa.

La proprietà ha quindi presentato una nuova richiesta di modifica degli accordi, dichiarandosi disponibile, pur di trovare una soluzione, a versare un corrispettivo al Comune, il cui importo, da stabilire, avrebbe potuto rapportarsi ad un valore aggiornato di monetizzazione del parcheggio.

Nel ripercorrere le fasi della pratica post convenzionamento si evidenzia che:

- la convenzione non ha asservito all'uso pubblico il parcheggio ma ha dato una destinazione di uso pubblico tramite gestione del soggetto che l'ha realizzato;
- il parcheggio, ultimato alla fine 2006 inizio 2007, risulta inutilizzato;

- le indagini, le stime e le proposte per una sua fattibile gestione, non hanno consentito di trovare una soluzione condivisa sulle modalità pubbliche di utilizzo;
- la finalità di un'utilità pubblica della struttura può leggersi anche in ragione di un affitto annuale o di una diversa forma di occupazione da parte di soggetti terzi, con la finalità di togliere auto dalla sosta stradale;
- l'eventuale modifica della convenzione, che svincoli da una gestione all'uso pubblico con una corresponsione di un valore economico, consentirebbe, in questo periodo di particolare carenza di risorse finanziarie, l'introito di risorse da utilizzarsi per la valorizzazione di altre opere di interesse pubblico.

VALUTAZIONI SULLA RICHIESTA DI SVINCOLO ALL'USO PUBBLICO DEL PARCHEGGIO

Per quanto attiene la quantificazione del valore dello svincolo all'uso pubblico, stante la stima effettuata dall'Agenzia del Territorio e l'iter della pratica, considerati gli elementi in gioco che portano a conclusioni con aspetti positivi o negativi a secondo della elementi che vengono presi in considerazione, si è arrivati alla conclusione che non sono individuabili parametri oggettivi.

considerato che:

- si prevedeva che i soggetti attuatori gestissero il parcheggio e ne percepissero gli introiti in analogia a quanto avviene nelle convenzioni comunali per la gestione dei parcheggi a pagamento;
- il Piano di recupero ha autonomamente reperito, lo standard a verde e parcheggio in quantità superiore al minimo previsto dall'art. 12.2 delle NTA di PRG in relazione alle funzioni insediate;
- la gestione del predetto parcheggio all'uso pubblico è parso oltre che impraticabile, inidoneo a soddisfare l'interesse dedotto nella relativa obbligazione convenzionale, non essendovi una reale domanda di parcheggi pubblici a rotazione;
- Il privato, a sua volta, ha manifestato la disponibilità ad onorare l'obbligazione con il pagamento di una somma di danaro corrispondente ad €. 80,00/mq e pari ad un importo di €. 194.000/00 da destinarsi alla realizzazione di opere di interesse pubblico o generale;
- si è verificato con l'Agenzia del Territorio di Cremona che non vi sarebbe un aumento di valore del bene per effetto della rimozione del vincolo di uso pubblico, a favore di un uso privato, restando inalterata la funzione a parcheggio, come da perizia di stima depositata agli atti;
- la commissione consiliare ambiente e territorio ha preso atto della valutazione della ripartizione pianificazione territoriale, a seguito degli incontri con l'operatore, di incrementare l'importo unitario ad €. 100,00/mq e conseguentemente ad €. 242.500/00 la somma da versarsi per lo svincolo dell'utilizzo pubblico del parcheggio, oltre a richiedere un importo di €. 20.000,00 quale ulteriore contributo per il ripristino del parcheggio realizzato a scomputo oneri in via Crispi che sarà quindi realizzato dall'Amministrazione Comunale;
- la legislazione urbanistica lombarda (l.r. 12/05) qualifica tutti i parcheggi privati opere di urbanizzazione (art. 69, comma 1); riconoscendone implicitamente la funzione sociale;
- è possibile modificare la convenzione urbanistica, in applicazione dell'art. 3 della stessa convenzione del 2005;
- le convenzioni urbanistiche hanno natura negoziale;
- l'accordo non incide sul contenuto dell'originaria previsione convenzionale, ma si propone un obiettivo più limitato, vale a dire la estinzione di una delle obbligazioni dedotte in convenzione e non adempiuta secondo le modalità ivi contenute;
- l'ipotesi di estinzione dell'obbligazione, anche se a seguito della esecuzione di una prestazione non corrispondente a quella pattuita in origine, è ugualmente soddisfacente dell'interesse dell'Amministrazione (l'art 1197 del codice civile disciplina l'ipotesi della "prestazione in luogo dell'adempimento");

Ritenuto:

- necessario riportare in equilibrio il rapporto convenzionale, sbilanciato dalla mancata attuazione dell'obbligazione originaria;
- che il metro di valutazione utilizzato non si discosta dal parametro normativo disciplinato dall'art. 46, comma 1, lett. a) della l.r. 12/05, che prevede l'alternatività tra la cessione delle aree nel perimetro del piano attuativo e la dazione di una somma di valore corrispondente al vantaggio conseguito dal privato;
- che l'importo di €. 242.500,00 più l'ulteriore contributo di €. 20.000,00 per il ripristino del parcheggio di via Crispi, per quanto descritto, è stato ritenuto congruo anche in considerazione delle risultanze della perizia di stima dell'agenzia del territorio;
- di lasciare integre le previsione urbanistiche convenzionate ad eccezione dell'utilizzo pubblico del parcheggio interrato in argomento;

- di destinare l'importo introitato con la somma in danaro pattuita alla realizzazione di opere di interesse generale programmate dall'Amministrazione;
- che il contenuto della proposta non contrasta con le previsioni del Piano di Governo del Territorio adottato.

Visto quanto sopra si propone di modificare la convenzione per l'attuazione del piano di recupero denominato "kennedy" come riportato nello schema di delibera di Consiglio Comunale.

Il Presidente dichiara aperta la discussione.

Il Consigliere Bordo afferma che dall'illustrazione dell'Assessore non ha colto con sufficiente chiarezza che l'osservazione venne a suo tempo accolta in virtù di un impegno da parte del proponente a realizzare un parcheggio ad uso pubblico. E' utile ribadire che da parte degli uffici, che avevano a suo tempo predisposto la pratica, era stato previsto l'obbligo di cessione, poi tolto dalla parte politica (il Consiglio Comunale) che tolse questo tipo di indicazione.

Si concedeva il parcheggio in uso pubblico in virtù di una maggiore volumetria realizzata. E' questo il motivo per cui, andando ad un accordo, si doveva dare alla città una struttura pubblica compatibile e condivisa dalla proprietà.

Il parcheggio aveva la possibilità di un ritorno economico per la proprietà nella sua gestione. Ritiene che il Consiglio Comunale, allora, anche con il parere favorevole del gruppo di opposizione, approvò l'intervento e su questo non può che prenderne atto.

Sappiamo però che la proprietà ha disatteso la convenzione e nonostante ciò non ha avuto conseguenze. Con la precedente amministrazione si era arrivati ad una proposta di affitto annuale, poi ritirata.

Vuole sapere cosa è cambiato dall'ottobre 2007 da parte dell'Amministrazione, per far sì da arrivare a mettere completamente in discussione la convenzione! Quanto ha avuto la proprietà con l'approvazione del piano attuativo? Ha avuto 1.000 mq. di edificazione in più. Che cosa valgono questi mq concessi in più? Forse si equivalgono con il valore del parcheggio stimato dall'UTE.

Pensa che sia una metodologia sbagliata quella di arrendersi e costituisca un precedente pericoloso.

E' possibile per una convenzione non rispettata che si abdichi?

Il fatto che quei parcheggi non servano perché non utilizzabili sono tesi sostenute dalla proprietà. Non è vero perché abbiamo la Fondazione Benefattori Cremaschi a pochi metri di distanza che potrebbe avvalersene.

Non si riesce a capire perché il parcheggio non possa funzionare.

Il Consigliere Pesadori fa presente di aver ascoltato con molta attenzione l'intervento del Consigliere Bordo perché il consigliere Bordo ha vissuto questa pratica sia come Consigliere che come assessore. L'idea iniziale era sicuramente valida.

Ricorda di aver partecipato alle riunioni fatte, molte!

Il momento tipico della vicenda ritiene però sia avvenuto il 10.5.2004. L'osservazione che faceva riferimento a questo piano aveva l'obbligo di cessione del parcheggio che venne invece cassato con l'approvazione del P.R.G.

La delibera di questa sera non è la soluzione ideale è una pezza, ma è un modo per chiudere il problema. Con il senno di poi rinunciare alla cessione è stata una fesseria. Dove è stato il miglioramento ottenuto con questa modifica? Non incolpa la Società perché la Società fa i suoi interessi.

Qualcosa non è stato fatto come si doveva. La soluzione può anche non accontentare, ma non si può tornare indietro dagli atti ufficiali.

La Consiglieria Bonaldi comunica che il suo gruppo ha deciso di astenersi.

In linea teorica le osservazioni del Consigliere Bordo sono condivisibili e le rispetta.

Il Consigliere Pesadori ha ricostruito in modo ineccepibile la vicenda. Non c'è nessuna valutazione o giudizio di merito su come allora si è proceduto.

Obiettivamente la situazione di fatto è di un parcheggio non utilizzato.

Alla fine probabilmente la soluzione che si sta trovando serve per uscire da un impasse.

Il Consigliere Ardigò afferma che quando anche in politica si fanno degli errori è necessario ammetterli. Se la soluzione trovata, ancorché una pezza, può dare chiusura ad una vicenda che non trova definizione, è favorevole a che ciò avvenga.

Modificare una decisione non è uno scandalo. Non ha nessun problema a dire che se si tratta di recuperare una pratica, voterà a favore.

Il Consigliere Boschioli sostiene che questa pratica è stata portata diverse volte in Commissione Consiliare, per cui non si può dire che l'Assessore non si sia prodigato a trovare una soluzione. Perché il Comune abbia voluto rinunciare alla proprietà non lo può sapere.

Avremmo dovuto forse fare uno studio di fattibilità prima, per accertarsi che l'accordo avrebbe funzionato. L'unica osservazione che si sente di fare è di poter chiedere al privato un ulteriore aggiornamento del valore della monetizzazione.

Il Consigliere Avaldi riprende la frase del Consigliere Bordo quando chiede cosa è cambiato nella Giunta dall'ottobre 2007. E' quello che ci siamo chiesti quando abbiamo approfondito la pratica. E' stato onesto il Consigliere Ardigò nel suo intervento, un po' Kafchiano quello del P.D.

Questa soluzione non annulla una soluzione che favorisce comunque il parcheggio delle autovetture togliendole dalla strada.

I valori proposti di monetizzazione sono corretti in quanto rispecchiano quelli vigenti.

Il Consigliere Piloni interviene solo per dire che le giustificazioni che si possono dare ad un voto di astensione. E' vero che il problema voi l'avete trovato e non creato. L'astensione va vista nella ricerca di una soluzione che forse non si è in grado di sostenere che sia la migliore.

Verosimilmente riconosciamo la vostra capacità di aver trovato una soluzione.

Il Consigliere Bordo afferma che nonostante parecchi anni di politica non c'è fine alle sorprese.

Si dichiara basito per la superficialità dimostrata nella discussione di questa pratica.

L'avvocato nel parere richiesto non ha detto che non si poteva proseguire nella questione, certo attivando anche un contenzioso.

La convenzione è stata sottoscritta. Abbiamo fatto anche una questione con il Presidente Barbatì su una pratica di minor spessore e ora qui invece si cancella tutto.

Annuncia il suo voto contrario.

Il Consigliere Risari deve dare atto al Presidente della Commissione Avaldi di aver posto più volte questo argomento. Gli dispiace che non sia presente il Consigliere Guerri. Insieme alla Commissione abbiamo cercato di trovare il meglio per risolvere una situazione che era risaputo essere ingarbugliata. Gli spiace questa sera sentire che la maggioranza ha trovato una soluzione perché in effetti questa sera "abbiamo" trovato una soluzione.

Non ha vergogna a sostenerlo. L'S.C.S. non ha perfezionato l'accordo con la proprietà perché ci perdeva.

Questa esperienza ci deve insegnare che gli accordi vanno perfezionati subito perché le parole non servono.

Annuncia voto favorevole.

Il Consigliere Pesadori interviene solo per dire che non è abituato a dire una cosa per un'altra.

Poteva dire che le responsabilità erano anche del Consigliere Bordo che era assessore al tempo, ma non l'ha detto.

Afferma di non essere in campagna elettorale. Ribadisce che la soluzione trovata è sì il frutto di un accordo non entusiasmante, ma che dà soluzione ad una vicenda ormai compromessa.

Annuncia voto favorevole.

Il Consigliere Boschioli solo per dire al Consigliere Piloni che non ha apprezzato la sua precisazione.

Ha apprezzato invece l'intervento del Consigliere Risari e del Consigliere Ardigò.

Il parere legale dice quello che stiamo attuando. Nelle regole amministrative vige il rispetto della parità di trattamento.

Quella trovata è nel rispetto delle regole amministrative.

Il Consigliere Della Frera non può richiamarsi al passato perché non c'era né tanto meno ha potuto partecipare ai lavori della commissione consiliare. Se ci sono state convenzioni firmate, ritiene vadano rispettate. Per cui il suo voto, di primo impulso, sarebbe un no.

Sentendo gli interventi fatti, ritiene però di astenersi.

Nessun altro consigliere avendo chiesto la parola il Presidente pone in votazione la seguente proposta di delibera;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata:

- la convenzione urbanistica sottoscritta presso il notaio Sarta il 03.11.2005 per l'attuazione del Piano di Recupero denominato "Kennedy" registrata a crema il 07.11.2005 al n 4661;

Premesso che, in base alla citata convenzione gli attuatori si obbligavano:

- a realizzare al primo piano interrato un parcheggio di utilizzo pubblico, in attuazione al PRG non a scomputo oneri;
- a garantire, con oneri a proprio carico, la funzione di parcheggio pubblico, secondo modalità fissate in regolamento d'uso;
- a gestire o far gestire il parcheggio, mantenendo immutata la destinazione dell'infrastruttura e delle relative pertinenze a parcheggio di utilizzo pubblico;

Considerato che:

- si prevedeva che i soggetti attuatori gestissero il parcheggio e ne percepissero gli introiti in analogia a quanto avviene nelle convenzioni comunali per la gestione dei parcheggi a pagamento;
- il Piano di recupero ha autonomamente reperito, lo standard a verde e parcheggio in quantità superiore al minimo previsto dall'art. 12.2 delle NTA di PRG in relazione alle funzioni insediate;
- la gestione del predetto parcheggio all'uso pubblico è parso oltre che impraticabile, inidoneo a soddisfare l'interesse dedotto nella relativa obbligazione convenzionale, non essendovi una reale domanda di parcheggi pubblici a rotazione;
- Il privato, a sua volta, ha manifestato la disponibilità ad onorare l'obbligazione con il pagamento di una somma di danaro corrispondente ad €. 80,00/mq e pari ad un importo di €.194.000,00 da destinarsi alla realizzazione di opere di interesse pubblico o generale;
- si è verificato con l'Agenzia del Territorio di Cremona che non vi sarebbe un aumento di valore del bene per effetto della rimozione del vincolo di uso pubblico, a favore di un uso privato, restando inalterata la funzione a parcheggio, come da perizia di stima depositata agli atti;
- la commissione consiliare ambiente e territorio ha preso atto della valutazione della ripartizione pianificazione territoriale, a seguito degli incontri con l'operatore, di incrementare l'importo unitario ad €. 100,00/mq e conseguentemente ad €. 242.500/00 la somma da versarsi per lo svincolo dell'utilizzo pubblico del parcheggio, oltre a richiedere un importo di €. 20.000,00 quale ulteriore contributo per il ripristino del parcheggio realizzato a scomputo oneri in via Crispi che sarà quindi realizzato dall'Amministrazione Comunale;
- la legislazione urbanistica lombarda (l.r. 12/05) qualifica tutti i parcheggi privati opere di urbanizzazione (art. 69, comma 1); riconoscendone implicitamente la funzione sociale; è possibile modificare la convenzione urbanistica, in applicazione dell'art. 3 della stessa convenzione del 2005

Dato atto:

- della natura negoziale delle convenzioni urbanistiche;
- della proposta del soggetto attuatore alla disponibilità a onorare l'obbligazione con il pagamento di una somma di danaro destinata alla realizzazione di opere di interesse pubblico o generale;

- che si è in presenza di un'ipotesi di estinzione dell'obbligazione, anche se a seguito della esecuzione di una prestazione non corrispondente a quella pattuita in origine, ma ugualmente satisfattiva dell'interesse dell'Amministrazione comunale. (l'art. 1197 c.c., che disciplina l'ipotesi della "prestazione in luogo dell'adempimento");
- che l'accordo non incide sul contenuto dell'originaria previsione convenzionale, ma si propone un obiettivo più limitato, vale a dire la estinzione di una delle obbligazioni dedotte in convenzione e non adempiuta secondo le modalità ivi contenute;

Ritenuto:

- necessario riportare in equilibrio il rapporto convenzionale, sbilanciato dalla mancata attuazione dell'obbligazione originaria;
- che il metro di valutazione utilizzato non si discosta dal parametro normativo disciplinato dall'art. 46, comma 1, lett. a) della l.r. 12\05, che prevede l'alternatività tra la cessione delle aree nel perimetro del piano attuativo e la dazione di una somma di valore corrispondente al vantaggio conseguito dal privato;
- che l'importo di € 242.500,00 più l'ulteriore contributo di € 20.000,00 per il ripristino del parcheggio di via Crispi, per quanto descritto, è da ritenersi congruo anche in considerazione delle risultanze della perizia di stima dell'agenzia del territorio;
- di lasciare integre le previsioni urbanistiche convenzionate ad eccezione dell'utilizzo pubblico del parcheggio interrato in argomento;
- di destinare l'importo introitato con la somma in danaro pattuita alla realizzazione di opere di interesse generale programmate dall'Amministrazione;
- di demandare al Piano di Governo del Territorio in itinere il compito di attribuire le prescrizioni urbanistiche conseguenti alla modifica dei patti convenzionatori.

VISTA la Legge Regionale 11.03.2005 n. 12 "Legge per il Governo del Territorio" e s.m.i.;

PRESO ATTO dei pareri riportati in calce (****) espressi sulla presente proposta di deliberazione, come previsto dall'art. 49 del Decreto legislativo 18.08.2000, n. 267;

VISTI:

- il Decreto legislativo 18.08.2000, n. 267;
- il vigente Statuto comunale;
- il vigente regolamento per il funzionamento del Consiglio comunale;

DELIBERA

- di modificare, per le motivazioni riportate in premessa, la convenzione urbanistica sottoscritta presso il notaio Sarta il 03.11.2005 per l'attuazione del Piano di Recupero denominato "Kennedy" registrata a Crema il 07.11.2005 al n 4661, estinguendo l'obbligo dell'utilizzo pubblico del parcheggio interrato a fronte della corresponsione dei privati di una somma di € 242.500,00 che sarà destinata alla realizzazione delle opere di interesse generale programmate dall'Amministrazione, oltre a richiedere un importo di € 20.000,00 quale ulteriore contributo per il ripristino del parcheggio realizzato a scomputo oneri in via Crispi che sarà quindi eseguito dall'Amministrazione Comunale;
- di dare atto che l'aggiornamento della convenzione urbanistica dovrà prevedere la modifica dell'art. 3 alle lettere a), b), e c) e dell'art. 14 e la revoca del regolamento d'uso (elaborato progettuale 27);
- di dare atto che il contenuto della proposta non contrasta con le previsioni in itinere del Piano di Governo del Territorio al quale spetta il compito di attribuire la disciplina urbanistica delle aree ed immobili.
- di dare atto infine che il Responsabile del Procedimento, il quale curerà tutti gli adempimenti conseguenti, è il Dirigente alla Pianificazione Territoriale ed Ambientale.

La proposta sopra riportata a seguito di votazione palese per alzata di mano che ha dato il seguente risultato:

Voti favorevoli n.18

Astenuti n. 6 (Lopopolo-Branchi-Piloni-Bonaldi-Guerini-Della Frera)

Contrari n. 1 (Bordo)

E' APPROVATA

(***)PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

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

14/12/2010

Il Dirigente
Maurizio Redondi

2) La presente proposta contiene riflessi contabili che riguardano aspetti patrimoniali e le cui registrazioni avverranno in sede di Rendiconto di Gestione 2010. Parere favorevole.

16/12/2010

Il Ragioniere Capo
Mario Ficarelli

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
F.to Antonio Agazzi

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Giuseppe Cattaneo

La presente deliberazione, viene pubblicata, mediante affissione all'Albo Pretorio il giorno 24/01/2011 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 08/02/2011

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Giuseppe Cattaneo

Copia conforme all'originale.

24/01/2011