



COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO

PROVINCIA DI CREMONA

Codice Ente	ADUNANZA del
10708 5	09/10/2025
DELIBERAZIONE N.79	

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO VIA MAZZINI SITO IN VIA MAZZININ. 15, FOGLIO 6, MAPPALI 457 464 - 470 SUB. 507 - 1671 DEL COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO

L'anno duemilaventicinque addì nove del mese di Ottobre alle ore 20.30 in modalità videoconferenza, come da Regolamento comunale per il funzionamento della Giunta, approvato con deliberazione n. 47 del 06.04.2022.

Previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, sono stati convocati a seduta per oggi i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano:

AIOLFI DORIANO	SINDACO	SI
FONTANA GAIA	VICE SINDACO	SI
GERMANI EMANUELE	ASSESSORE	SI
PEZZETTI FRANCESCO	ASSESSORE	SI
PILONI VALENTINA	ASSESSORE	SI

Totale presenti	5
Totale assenti	0

Partecipa alla adunanza il Segretario Comunale, Dott. VIETRI MAURIZIO, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. AIOLFI DORIANO, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO

PROVINCIA DI CREMONA

Proposta n. 86 del 08/10/2025

OGGETTO: APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO VIA MAZZINI SITO IN VIA MAZZININ. 15, FOGLIO 6, MAPPALI 457 464 - 470 SUB. 507 - 1671 DEL COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Bagnolo Cremasco è dotato di Piano di Governo del Territorio definitivamente approvato con deliberazione consiliare n. 43 del 12/12/2023 esecutiva ai sensi di legge;
- l'avviso di approvazione del P.G.T. vigente è stato pubblicato sul B.U.R.L. n° 17 – serie “avvisi e concorsi” – in data 24/04/2024;

CONSIDERATO che il PGT Vigente, per i N.A.F., indica:

- all'art. 39.16.13: *“Nell’ambito di cui al presente titolo, ogni intervento di ristrutturazione edilizia “leggera e/o pesante” interessante due o più unità immobiliari e/o per ampliamento superiore al 20% dell’esistente, previa verifica del rispetto degli indici di zona, è assentito mediante Permesso di Costruire Convenzionato o con Piano di Recupero”;*
- all'art. 39.16.14 *“Nell’ambito di cui al presente titolo, ogni intervento di ristrutturazione edilizia, anche con totale demolizione e ricostruzione e modifica della sagoma, interessante due o più unità immobiliari esistenti, ancorché in ampliamento, è assimilato a Piano di Recupero (PdR) ai soli fini documentali ed alla verifica degli indici di cui al successivo comma 39.16.22;”*

VISTE le Norme Tecniche del Piano delle Regole del PGT Vigente che all'art. 8.00 “Definizioni degli interventi edilizi”, Art. 9.00 “Modalità di attuazione del Piano delle Regole” indicano la tipologia di intervento da applicarsi agli immobili del Nucleo di Antica Formazione (NAF) di cui all'art. 39.00;

VISTO:

- che in data 06/06/2025 prot. n. 5432, tramite il portale telematico S.U.E., è pervenuta richiesta di approvazione al Piano di Attuativo di recupero – via Mazzini;
- che, proprietario degli immobili distinti catastalmente Foglio 6, mappali 457 – 464 - 470 sub. 507 - 1671 del Comune di Bagnolo Cremasco, classificati in Ambito Nucleo di Antica Formazione (NAF) del vigente PGT, è il Sig. **DORGHAM WALAA ASHRAF RAGAB** nato in Egitto il 16/03/1998, residente in Mortara (PV) Corso Torino, n. 113;
- in data 19/07/2025 prot. n. 7054 è stato avviato il procedimento amministrativo ai sensi degli art. Art. 7 e seguenti – Legge 7 agosto 1990 n. 241, finalizzato all'adozione ed approvazione di Piano di Recupero;

VISTA la documentazione allegata alla suddetta richiesta di approvazione di Piano Attuativo, redatta dall'Arch. Barbara Scigna, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Cremona al n. 763 e studio in via Crema via Samarani, costituita dai seguenti documenti:

- a. Tavola 0 - Inquadramento proprietà ESTRATTO DI MAPPA, P.G.T.;
- b. Tavola 1 – Estratto di mappa e visure;
- c. Tavola 2 – STATO ATTUALE;

- d. Tavola 3 – STATO MODIFICATO;
- e. Tavola 4 – Profilo su via Mazzini attuale e modificato;
- f. Tavola 5 - quantificazioni (calcoli plani-volumetrici);
- g. RELAZIONE TECNICO- DESCRITTIVA
- h. Schema di Convenzione disciplinante il PIANO DI RECUPERO – VIA MAZZINI relativo ai lavori di “DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE SU DIVERSO SEDIME”;

VERIFICATO che il Piano di Recupero prevede:

PIANO TERRA

- demolizione della casetta esistente (map. 464);
- conferma dell'accesso carrale esistente con modesti spostamenti e ricalibrature delle dimensioni dovute alla necessità di ottimizzare gli spazi;
- realizzazione di tre autorimesse, accesso all'alloggio previsto al piano primo e androne di accesso carraio alla proprietà;
- le superfici scoperte potranno essere utilizzate per parcheggi privati scoperti

PIANO PRIMO

- realizzazione di nuovo alloggio con annessa terrazza e balcone.

CONSIDERATO che i criteri di progetto e del Piano di Recupero sono:

- ricostruzione della continuità di facciata della strada;
- utilizzo di componenti, materiali e finiture, come prescritto dalle N.T.A. e in uso nella zona.

DATO ATTO CHE l'impianto progettuale del Piano di Recupero prevede i seguenti indici edificatori – dati Planivolumetrici:

- Area di proprietà mq 379,00
- Superficie coperta consentita mq. 189,50
- Superficie coperta di progetto mq. 102,71
- Volume consentito mc. 1.061,20
- Volume di nuova edificazione mc. 542,46
- abitanti insediabili Volume/180 ab. = n° 3,01
- standard richiesto 18,00 mq ad abitante teorico= mq. 54,18

CONSIDERATO che:

- il progetto comporta un incremento del carico urbanistico relativo all'aumento volumetrico **di mc. 542,46**;
- la maggior dotazione di aree a standard urbanistico afferenti l'incremento, corrisponde a n. 3,01 abitanti teorici, determinati ai sensi dell'art. 8 delle NTA del Piano dei Servizi, (180 mc per ogni abitante insediabile).
- la dotazione di standard urbanistici pari a 18 mq/ab. genera una superficie a standard pari a **54,18 mq** e la stessa verrà integralmente monetizzata al valore unitario di € 65,00 al mq, comportando un importo totale della monetizzazione delle aree a standard non cedute pari ad $54,18 \times 65,00 = € 3.521,70$, come stabilito all'art. 2 della bozza di Convenzione Urbanistica allegata al Piano Attuativo;

PRESO ATTO della bozza di Convenzione Urbanistica allegata agli elaborati di Piano, in ordine ai termini per gli adempimenti derivanti e/o dipendenti dal piano di recupero in esame;

RITENUTO che la “Domanda di approvazione del Piano di Attuativo - Piano di Recupero” sia meritevole d'accoglimento, così come il relativo schema di convenzione, in quanto si dimostra coerente con le previsioni generali del PGT;

RICHIAMATO la L.R. n. 12/2005 che all'art. 14 (Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi), al comma 1. Indica “I piani attuativi e loro varianti, conformi alle

previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla giunta comunale; ...omissis”

RICHIAMATA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 66 del 29/07/2025 avente ad oggetto “ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO VIA MAZZINI SITO IN VIA MAZZININ. 15, FOGLIO 6, MAPPALI 457 464 - 470 SUB. 507 - 1671 DEL COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO”;

DATO ATTO CHE ai sensi dell’art. 14 c.2 della L.R. n. 12/2005,

- l’avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R.L. n. 33 Serie avvisi e concorsi in data 13/08/2025;
- la deliberazione di G.C. n. 66 del 29/07/2025 di Adozione, unitamente agli elaborati del Piano di Recupero, è stata depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, come da avviso in data 13/08/2025 pubblicato sul sito istituzionale <https://comune.bagnolocremasco.cr.it/> e all’Albo pretorio dal 13 AGOSTO 2025;
- che il periodo delle osservazione (15 gg. successivi dal deposito) è stato indicato dal 27 agosto al 10 agosto 2025;
- nei termini sopra indicati non sono pervenute osservazioni;

VISTO l’art. 14, comma 1, della Legge Regionale n.12/2005 s.m.i. che prevede la competenza di questo Organo per l’approvazione dei piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente;

RITENUTO di poter procedere all’APPROVAZIONE del Piano Attuativo unitamente allo schema di convenzione urbanistica e allo schema di convenzione edilizia convenzionata in quanto il tutto risulta coerente con le previsioni generali del PGT, nonché con la Convenzione Quadro/Masterplan;

VISTE:

- la Legge n. 1150/1942 – Legge Urbanistica,
- la Legge n. 765/1967,
- la Legge n. 457/1978,
- la Legge n. 106/2011
- il DPR n. 380/2001 testo Unico dell’edilizia;
- la Legge Regionale 11/3/2005, n. 12 e s.m.i. Legge regionale per il Governo del Territorio;

VISTO l’art. 48 del D.lgs. 18/08/2000, n. 267, circa le competenze dell’organo comunale;

VISTO il Decreto del Sindaco n. 10 del 15.02.2025 di “attribuzione incarico di elevata qualificazione del settore tecnico Manutentivo all’Arch. Chiara Stefania Incerti;

VISTI i pareri favorevoli espressi, ai sensi dell’articolo 49 comma 1 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267, in merito alla regolarità tecnica dal Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo ed in merito alla regolarità contabile dal Responsabile del Servizio Finanziario;

Con voti unanimi e favorevoli

D E L I B E R A

- 1. DI DARE ATTO** che le premesse sono parte integrante del presente atto e si intendono qui integralmente richiamate;
- 2. DI APPROVARE**, ai sensi dell’art. 14, comma 1, della LR n. 12/2005 e s.m.i., il Piano Attuativo di recupero a destinazione residenziale, in conformità al vigente PGT,

denominato “**PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO VIA MAZZINI**” SITO IN VIA MAZZININ. 15, FOGLIO 6, MAPPALI 457 – 464 - 470 SUB. 507 - 1671 DEL COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO presentato in data 06/06/2025 prot. n. 5432, dal proprietario **DORGHAM WALAA ASHRAF RAGAB** nato in Egitto il 16/03/1998, residente in Mortara (PV) Corso Torino, n. 113;

3. **DI APPROVARE**, ai sensi dell’art. 14, comma 1, della LR n. 12/2005 e s.m.i., il Piano Attuativo di Recupero a destinazione residenziale **PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO VIA MAZZINI**”, composto dagli elaborati, a firma dall’Arch. Barbara Scrigna, iscritto all’Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Cremona al n. 763 e studio in via Crema via Samarani, costituita dai seguenti documenti, allegati alla presente deliberazione:
 - a. Tavola 0 - Inquadramento proprietà ESTRATTO DI MAPPA, P.G.T.;
 - b. Tavola 1 – Estratto di mappa e visure;
 - c. Tavola 2 – STATO ATTUALE;
 - d. Tavola 3 – STATO MODIFICATO;
 - e. Tavola 4 – Profilo su via Mazzini attuale e modificato;
 - f. Tavola 5 - quantificazioni (calcoli planivolumetrici);
 - g. RELAZIONE TECNICO- DESCRITTIVA
 - h. Schema di Convenzione disciplinante il PIANO DI RECUPERO – VIA MAZZINI relativo ai lavori di “DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE SU DIVERSO SEDIME”;
4. **DI DARE ATTO** che con l’approvazione del Piano di Recupero, viene approvato lo schema di convenzione urbanistica per la regolazione delle previste obbligazioni in capo all’operatore;
5. **DI APPROVARE** quanto indicato dalla schema convenzione, all’Art. 2. “Monetizzazione dello standard urbanistico non ceduto” che stabilisce, per la maggior dotazione di aree a standard afferenti l’incremento del peso insediativo derivante dall’aumento volumetrico di mc. 542,46, aree standard non cedute pari 54,18 mq, al valore unitario di €/mq 65,00, con monetizzazione pari a mq. 54,18 x €/mq 65,00, per totali € 3.521,70, da versarsi all’atto di sottoscrizione della convenzione urbanistica;
6. **DI DEMANDARE** al Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo l’esecuzione dei conseguenti adempimenti prescritti dalle vigenti norme;
7. **DI PRENDERE ATTO** dei pareri favorevoli resi, ai sensi dell’articolo 49 comma 1 del D. Lgs 18.08.2000 n. 267, dai Responsabili dei Servizi Tecnico e Finanziario.
8. **DI DARE ATTO** che la presente deliberazione sarà pubblicata, con effetto di pubblicità legale, per quindici giorni consecutivi all’Albo pretorio on line, nel sito internet istituzionale del Comune.

Successivamente, ai sensi e per gli effetti dell’art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, con voti unanimi favorevoli

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

* * * * *



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2025 / 86**

Ufficio Proponente: **Ufficio Tecnico**

Oggetto: **APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO VIA MAZZINI SITO IN VIA MAZZININ. 15, FOGLIO 6, MAPPALI 457 464 - 470 SUB. 507 - 1671 DEL COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Tecnico)

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 08/10/2025

Il Responsabile di Settore

Chiara Stefania Incerti

Parere Contabile

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 08/10/2025

Responsabile del Servizio Finanziario

Sabina Aiolfi

Il presente verbale viene letto e sottoscritto con firma digitale da

IL SINDACO
AIOLFI DORIANO

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT. VIETRI MAURIZIO