



**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica,  
Commercio, Artigianato  
SUAP - SUE e  
Area Vasta



## Misure per incentivazione rigenerazione urbana e recupero del patrimonio edilizio esistente

(L.R. 26 novembre 2019, n.18)

# **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI DISMESSI CHE CAUSANO CRITICITA'**

**(art. 40*bis*, L.R. n.12/2005)**

## Relazione

marzo 2021

## **Riferimenti normativi**

La Regione Lombardia, nell'ambito della strategia per la riduzione del consumo di suolo avviata con la l.r. 28 novembre 2014 n.31 "*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato*" ha elaborato ed emanato la l.r. 26 novembre 2019 n.18 "*Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005 n.12 e ad altre leggi regionali*".

Uno dei "temi" principali è **il recupero del patrimonio edilizio esistente**, sviluppato in particolare introducendo (articolo 40bis, l.r. n.12/2005) un incremento dei diritti edificatori e l'esenzione dall'obbligo di reperimento di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per gli immobili individuati nell'apposita deliberazione consiliare.

La presente relazione individua quegli edifici che presentano le caratteristiche di cui al comma 1 del citato articolo 40bis della l.r. n.12/2005.

Come detto la norma ha l'intento di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente e, per raggiungere tale obiettivo, introduce una procedura che prevede anche una consistente premialità per gli interventi sugli immobili dismessi che causano criticità (salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio).

## **Individuazione degli edifici dismessi con criticità**

### L'attivazione delle forme partecipative

Al fine di dare concreta attuazione alla procedura di individuazione degli edifici dismessi con criticità di cui al comma 1 dell'articolo 40bis della l.r. n.12/2005, in una logica di collaborazione diretta con i portatori di interesse, la Giunta Comunale (seduta del 17 giugno 2020) ha dato corso all'attivazione delle forme partecipative ritenute opportune.

Uno specifico avviso (P.G. n.39139 del 29 giugno 2020) ha invitato "*i soggetti direttamente interessati ed aventi titolo a segnalare all'Amministrazione comunale la presenza di immobili dismessi che causano criticità*" entro il termine fissato per il 30 agosto 2020.

Per la presentazione delle segnalazioni è stata attivata la possibilità di presentare direttamente le stesse tramite un canale dedicato all'interno dello Sportello Telematico Polifunzionale.

In considerazione dell'emergenza Covid e delle successive proroghe disposte da Regione Lombardia in merito all'adempimento relativo all'individuazione degli edifici dismessi con criticità, anche il Comune di Cremona, con apposito avviso (P.G. n.47957 del 4 agosto 2020), ha differito al 15 settembre 2020 il precedente termine per la presentazione delle segnalazioni.

### Le segnalazioni pervenute

Entro il termine ultimo stabilito dai due successivi avvisi è pervenuta agli uffici n.1 segnalazione come di seguito dettagliata:

n. progr.	dettaglio
1.	PG n.53627, in data 2 settembre 2020, relativa ad un'area facente parte del complesso ex Piacenza Rimorchi in via Milano, n.20 Integrazione – PG n.60247, presentata in data 24 settembre 2020

Successivamente ai termini sono invece pervenute ulteriori n.3 segnalazioni come di seguito elencate:

n. progr.	dettaglio
2.	PG n.62190, in data 5 ottobre 2020, relativa ad immobili siti in via Ossalengo
3.	PG n.68344, in data 26 ottobre 2020, relativa ad un immobile sito in via L. Bissolati, n.65
4.	PG n.13871, in data 24 febbraio 2021, relativa ad un immobile sito in via F. Genala, n.85 Integrazione – PG n.23764, presentata in data 7 aprile 2021

Di seguito si riporta la sintesi per schede delle segnalazioni pervenute.

N° identificativo progressivo	<b>1</b>	Protocollo Generale	<b>53627</b>
		data presentazione	02/09/2020


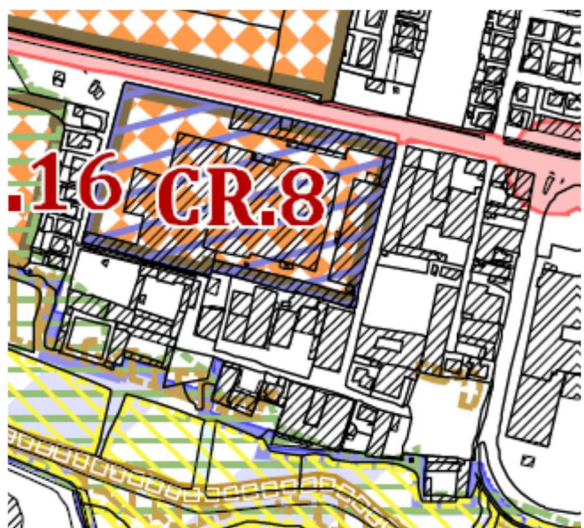
Localizzazione	via Milano, 20 (ex Piacenza Rimorchi)
Dati catastali	F.68 – m.le 24

Aspetti segnalati che creano criticità:

Salute		Sicurezza idraulica	
Problemi strutturali che pregiudicano la sicurezza		Degrado ambientale e urbanistico-edilizio	
Inquinamento			

### Contenuti della segnalazione

Area industriale dismessa con criticità.

Inquadramento territoriale	
Vista aerea (DBT comunale)	Cartografia PGT vigente (DdP 3.5)
	

L'integrazione presentata contiene una serie di documenti circa allo stato dell'area relativamente ad accertamento presenza di rifiuti, ordinanza di ripristino, indagine ambientale, certificazioni urbanistiche.

N° identificativo progressivo	<b>2</b>	Protocollo Generale	<b>62190</b>
		data presentazione	05/10/2020

Localizzazione	via Ossalengo
Dati catastali	F.6 - m.li A, B, 24, 25, 69, 70, 221, 222

Aspetti segnalati che creano criticità:

Salute		Sicurezza idraulica	
Problemi strutturali che pregiudicano la sicurezza		Degrado ambientale e urbanistico-edilizio	<b>x</b>
Inquinamento			

### Contenuti della segnalazione



Il Demanio dello Stato è proprietario degli immobili denominati "ex deposito materiale da ponte" inseriti nel registro dei beni patrimoniali con i numeri CRB0333 e CRB0429. Il fabbricato identificato col numero CRB0333 è stato escluso dalle disposizioni di tutela dal Ministero per i beni e le attività culturali, mentre per l'altro immobile è stata chiesta la verifica di interesse culturale.

L'intero compendio è inutilizzato da oltre 5 anni ed è in cattive condizioni manutentive presentando pertanto degrado ambientale e urbanistico-edilizio. È stato trasferito (in parte nel 1998 e in parte nel 2017) dal Demanio Pubblico Militare al Patrimonio dello Stato.

Sotto il profilo urbanistico ricade in ambito AA.3.

Si chiede l'inserimento nel patrimonio edilizio dismesso con criticità di cui all'art.40bis della L.R.12/2005.

### Inquadramento territoriale

Vista aerea (DBT comunale)	Cartografia PGT vigente (PdR 3.3.a)
	

N° identificativo progressivo	<b>3</b>	Protocollo Generale	<b>68344</b>
		data presentazione	26/10/2020

Localizzazione	via L. Bissolati, 65
Dati catastali	F.84 - m.le 318



Aspetti segnalati che creano criticità:

Salute	<input type="checkbox"/>	Sicurezza idraulica	<input type="checkbox"/>
Problemi strutturali che pregiudicano la sicurezza	<input checked="" type="checkbox"/>	Degrado ambientale e urbanistico-edilizio	<input type="checkbox"/>
Inquinamento	<input type="checkbox"/>		

### Contenuti della segnalazione

L'immobile versa in pessime condizioni strutturali e funzionali che ne pregiudicano qualsiasi tipo di utilizzo; è stato interessato da un cedimento fondale che ha creato successivi dissesti, fessurazioni in facciata e lesioni nei solai.

Il fabbricato è situato nel centro della città in un contesto caratterizzato da edifici utilizzati e curati. La proprietà intende fare un intervento di recupero e riqualificazione.

Inquadramento territoriale	
Vista aerea (DBT comunale)	Cartografia PGT vigente (PdR 3.3.c)
	

N° identificativo progressivo	<b>4</b>	Protocollo Generale	<b>13871</b>
		data presentazione	24/02/2021

Localizzazione	via F. Genala, 85
Dati catastali	F.88 - m.le 930


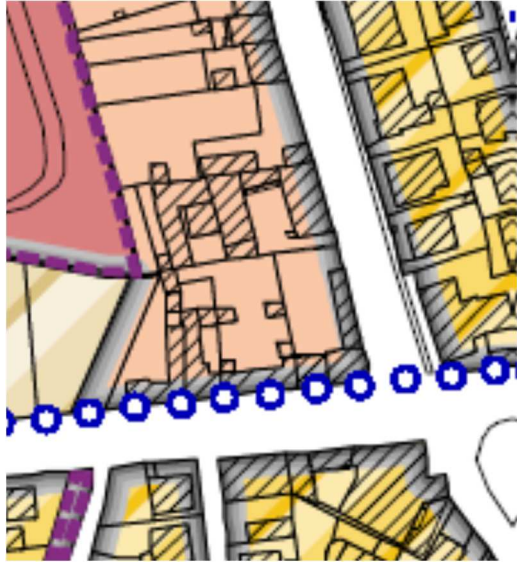
Aspetti segnalati che creano criticità:

Salute	<input type="checkbox"/>	Sicurezza idraulica	<input type="checkbox"/>
Problemi strutturali che pregiudicano la sicurezza	<input checked="" type="checkbox"/>	Degrado ambientale e urbanistico-edilizio	<input checked="" type="checkbox"/>
Inquinamento	<input type="checkbox"/>		

## Contenuti della segnalazione

Deterioramento delle strutture del tetto che ne pregiudica la sicurezza e per il degrado ambientale e urbanistico – edilizio prospiciente i bastioni delle mura della città di Porta Mosa.

L'integrazione presentata consiste nella dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà da parte del precedente proprietario il quale dichiara che *"gli immobili non sono più stati mantenuti e quindi caduti in disuso dalla fine del mese di marzo 2016"*.

Inquadramento territoriale	
Vista aerea (DBT comunale)	Cartografia PGT vigente (PdR 3.3.c)
	

### Le decisioni assunte

Con riferimento ad ogni singola segnalazione / richiesta di inserimento negli "edifici dismessi con criticità" è stata condotta una puntuale verifica di rispondenza ai criteri della normativa ed alla completezza della documentazione.

Da questa discendono le singole puntuali decisioni così riassumibili:

n. progr.	dettaglio decisione
<b>1.</b>	<b>Non accoglibile</b> La segnalazione è priva degli elementi minimi richiesti ed indicati nella pagina di accesso al servizio dello Sportello Telematico per la presentazione: documentazione fotografica, documentazione attestante lo stato di criticità, documentazione attestante la dismissione dell'immobile da almeno 5 anni. La segnalazione si riferisce specificatamente ad un'area non edificata posta all'interno del più vasto complesso ex produttivo (ora dismesso) della Piacenza Rimorchi. Il comparto è inserito negli Ambiti di trasformazione del Documento di piano (CR.8 ex Piacenza Rimorchi – via Milano) ed è già individuato quale ambito di rigenerazione urbana (art.8bis, l.r. n.12/2005). Il comparto è altresì individuato nelle "Aree dismesse" dal Piano delle Regole (tavola 3.4.c – Carta del sistema storico, architettonico, paesaggistico) ai sensi dell'articolo 57 delle Disposizioni attuative. Negli edifici inoltre sono già in corso interventi edilizi volti al nuovo insediamento di attività produttive.

<b>2.</b>	<b>Non accoglibile</b> La segnalazione si riferisce ad un complesso sito in ambito agricolo nel vigente Piano delle Regole. La normativa applicabile per tale situazione è quella dettata dell'articolo 40ter della l.r. n.12/2005 (Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati)
<b>3.</b>	<b>Accolta</b>
<b>4.</b>	<b>Accolta</b>

In ragione delle considerazioni precedenti risultano quindi individuati quale patrimonio edilizio dismesso con criticità i seguenti immobili:

**1.** Immobile catastalmente individuato al foglio 84, mappale 318 – sito in via Bissolati n.65



**2.** Immobile catastalmente individuato al foglio 88, mappale 930 – sito in via Genala n.85



È opportuno ricordare che, come disposto dal comma 1 - secondo periodo - dell'articolo 40bis, la disciplina prevista dallo stesso articolo si applica, anche senza la deliberazione consiliare di individuazione, "agli immobili già individuati dai Comuni come degradati o dismessi". Tale individuazione è stata effettuata dal Comune di Cremona nel vigente Documento di piano (tavola DdP 3.5 Carta delle previsioni di piano) alla voce di legenda '*Aree degradate o dismesse*'.

### **Gli immobili non individuati dalla deliberazione**

La normativa, sempre nel comma 1 dell'articolo 40bis, si interessa anche di quegli immobili che, non individuati dalla deliberazione (quindi solo successivamente alla stessa o decorso il termine ultimo per la sua assunzione come stabilito dalla Regione Lombardia), potranno vedere applicate le disposizioni della normativa a condizione che "*il proprietario, con perizia asseverata giurata, certifichi oltre alla cessazione dell'attività, documentata anche mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a cura della proprietà o del legale rappresentante, anche uno o più degli aspetti sopra elencati, mediante prova documentale e/o fotografica*".