

Estratto del verbale della seduta della Giunta Comunale del 13 ottobre 2021

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 189
COME APPROVATA NELLA SEDUTA DEL 13 OTTOBRE 2021**

Oggetto: **Approvazione, ai sensi dell'art. 3 delle Disposizioni attuative del Piano delle regole, della bozza di Convenzione relativa alla richiesta di Permesso di Costruire convenzionato per la realizzazione di un edificio commerciale nell'ex area SNUM di via Giordano, via Mosa, via Cadore, via Ratti, da stipularsi tra il Comune di Cremona e la Società Gruppo Findonati S.p.A.**

Il 13 ottobre 2021 con l'osservanza delle formalità prescritte dalla vigente normativa, alla luce del Decreto Sindacale del 19 marzo 2020 recante "*Criteri di funzionamento della Giunta comunale in videoconferenza*", si è riunita la Giunta Comunale composta dai Signori:

<i>Cognome Nome</i>	<i>Qualifica</i>	<i>Presenti/Assenti</i>	<i>In sede / Da remoto</i>
GALIMBERTI PROF. GIANLUCA	Sindaco	presente	da remoto
VIRGILIO SIG. LEONARDO	Vice Sindaco	presente	da remoto
RUGGERI DOTT.SSA MAURA	Assessore	presente	da remoto
MANZI SIG. MAURIZIO	Assessore	presente	da remoto
BONA PROF. RODOLFO	Assessore	presente	da remoto
MANFREDINI DOTT.SSA BARBARA	Assessore	assente	//
VIOLA DOTT.SSA ROSITA	Assessore	presente	da remoto
PASQUALI SIG.RA SIMONA	Assessore	presente	da remoto
ZANACCHI DOTT. LUCA	Assessore	presente	da remoto
BURGAZZI DOTT. LUCA	Assessore	presente	da remoto

Partecipa da remoto il Segretario Generale Dott.ssa Gabriella Di Girolamo.

Documento informatico firmato digitalmente, **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.** (artt. 20 e 21 del D.Lgs n. 82/2005).

Responsabile del Procedimento Istruttorio: **dr. Marco Cerri**
Pratica trattata da **Delindati Nicola**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 189
COME APPROVATA NELLA SEDUTA DEL 13 OTTOBRE 2021

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta deliberativa ad oggetto:

Approvazione, ai sensi dell'art. 3 delle Disposizioni attuative del Piano delle regole, della bozza di Convenzione relativa alla richiesta di Permesso di Costruire convenzionato per la realizzazione di un edificio commerciale nell'ex area SNUM di via Giordano, via Mosa, via Cadore, via Ratti, da stipularsi tra il Comune di Cremona e la Società Gruppo Findonati S.p.A.

Visti i pareri allegati alla stessa

DELIBERA

1. di approvare, con voto unanime favorevole dei presenti espresso in forma palese, la proposta deliberativa ad oggetto:

Approvazione, ai sensi dell'art. 3 delle Disposizioni attuative del Piano delle regole, della bozza di Convenzione relativa alla richiesta di Permesso di Costruire convenzionato per la realizzazione di un edificio commerciale nell'ex area SNUM di via Giordano, via Mosa, via Cadore, via Ratti, da stipularsi tra il Comune di Cremona e la Società Gruppo Findonati S.p.A.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

GALIMBERTI PROF. GIANLUCA

IL SEGRETARIO GENERALE

DI GIROLAMO DOTT.SSA GABRIELLA

Documento informatico firmato digitalmente, **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.** (artt. 20 e 21 del D.Lgs n. 82/2005).

Responsabile del Procedimento Istruttorio: **dr. Marco Cerri**
Pratica trattata da **Delindati Nicola**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 189

COME APPROVATA NELLA SEDUTA DEL 13 OTTOBRE 2021

Settore SETTORE URBANISTICA, COMMERCIO ARTIGIANATO SUAP - SUE E AREA VASTA
Servizio Servizio Pianificazione Urbana e Sportello Unico Edilizia

OGGETTO **Approvazione, ai sensi dell'art. 3 delle Disposizioni attuative del Piano delle regole, della bozza di Convenzione relativa alla richiesta di Permesso di Costruire convenzionato per la realizzazione di un edificio commerciale nell'ex area SNUM di via Giordano, via Mosa, via Cadore, via Ratti, da stipularsi tra il Comune di Cremona e la Società Gruppo Findonati S.p.A.**

PREMESSE

1) Vista la richiesta di Permesso di Costruire convenzionato presentata in data 16 marzo 2018, Protocollo Generale n. 20415/18, dalla Società Monteverdi Cooperativa Edilizia proprietaria degli immobili siti nell'isolato delimitato dalle vie Giordano, Mosa, Cadore e Ratti e individuati catastalmente al foglio 88 mappali 902-902/1-903/4-903/6-903/502-903/503-904/4-904/5-904/6-904/501-905-905/1-906-907-907/502-908/502-908/503-908/504-909-910-911/502-912-912/502-913/2-913/502-1219 del Comune di Cremona.

2) Visto la certificazione, in data 5 gennaio 2021, con cui il Notaio dr. Marco Gianluppi attesta che con atto in pari data, repertorio n. 18136/12837, la Monteverdi Società Cooperativa Edilizia (in Liquidazione coatta amministrativa) ha venduto a Gruppo Findonati S.p.A. un compendio immobiliare comprendente, tra gli altri, l'intero complesso immobiliare denominato "Ex Snum" ricompreso in un comparto circondato da via Giordano, via Mosa, via Cadore e via Ratti.

3) Vista la richiesta di volturazione in favore della società Gruppo Findonati S.p.A., presentata a mezzo Pec in data 28 gennaio 2021, acquisita al Protocollo generale n. 6894-2021, e inerente alle aree e ai fabbricati oggetto di compravendita, tra i quali rientra il complesso immobiliare "Ex Snum".

4) Visti i pareri espressi in sede di Riunione Operativa Unificata del 5 aprile 2018, del 7 febbraio 2019, del 3 giugno 2021 e del 30 settembre 2021, favorevoli con prescrizioni e richieste di integrazione.

5) Visti i pareri espressi nelle sedute della Commissione Paesaggio del 5 aprile 2018, del 19 aprile 2018, del 17 luglio 2018 e del 28 agosto 2018. In particolare, la Commissione Paesaggio nella seduta del 28 agosto 2018 così si esprimeva: "La commissione respinge il progetto condividendo le considerazioni espresse dal Vice Presidente qui riportate: A partire dalla fine del XIX secolo, gli esiti di uno sviluppo tecnologico incontrollato hanno determinato anche nelle città capoluogo la realizzazione di infrastrutture pubbliche: a Cremona nel 1861 si adotta l'illuminazione a gas (la prima impresa con soli capitali italiani) cui segue la costruzione dei primi edifici scolastici moderni (Realdo Colombo nel 1893, Ferrante Aporti e via Vecchio Passeggio a cavallo del primo decennio del XX secolo), la rete dell'acquedotto (torre e stazione di pompaggio), il Foro Boario a Porta Venezia, l'espansione del Cimitero, la strada ferrata, le infrastrutture viarie e via discorrendo. La "costruzione" dello Stato Italiano si fonda quindi su infrastrutture moderne, secondo un programma condiviso, volto a migliorare le condizioni di vita dei cittadini. Tale programma, senza soluzione di continuità, interessa tutto il XX secolo, con sviluppi interessanti anche in epoca fascista. A Cremona, nel 1934, si individuava nell'area in oggetto, allora periferica, situata extra-moenia, il luogo ideale per avviare la raccolta e lo smistamento dei rifiuti urbani e per altri servizi, affidati in concessione alla ditta S.A.N.U.M. di Bologna, controllata da FIAT (divisione O.T.S.U.) di Milano. La destinazione d'uso giustificava un complesso architettonico isolato, confinato da strade, fabbricati - di alterna qualità architettonica - o recinzioni. La parte orientale del complesso si sviluppa in forme e schemi apprezzabili sotto il profilo architettonico con finiture e dettagli peculiari dell'architettura cremonese del Trentennio: la curvatura del complesso verso porta Mosa è un tema caro all'architettura cremonese, ben identificata anche da un punto di vista paesaggistico (si pensi

Documento informatico firmato digitalmente, **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.** (artt. 20 e 21 del D.Lgs n. 82/2005).

Responsabile del Procedimento Istruttorio: **dr. Marco Cerri**
Pratica trattata da **Delindati Nicola**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 189

COME APPROVATA NELLA SEDUTA DEL 13 OTTOBRE 2021

alle Colonie Padane, alla sede storica della Baldesio, alle case popolari in via Massarotti dell'architetto Gaudenzi, al Provveditorato o alla stessa Galleria XXV Aprile, solo per fare alcuni esempi).

Peraltro il complesso si configura quale interessante esempio di archeologia industriale, tra i pochi superstiti a Cremona, con strutture miste in c.a. e laterizi: un patrimonio sempre più oggetto di attenzioni e di tutela, come dimostrano anche le numerose pubblicazioni e convegni (per inciso, gli Stati Generali del Patrimonio Industriale si svolgeranno il prossimo ottobre a Padova). Le soluzioni tecniche adottate costituiscono infatti un raro esempio dello sviluppo tecnologico che, anche in campo edilizio, conobbe un progresso graduale.

Al di sotto dei fabbricati giacciono poi ulteriori elementi paesaggisticamente rilevanti, degni di essere valorizzati o di cui è necessario tenere debita considerazione. In primis la piattaforma secentesca, parte del sistema di fortificazione spagnola della città e, a seguire, un tratto tombinato della Cremonella, entrambi reminiscenza materiale del limite urbano, del rapporto tra città antica e campagna, tra paesaggio artificiale e naturale. La costruzione del complesso nel 1935, certamente senza alcuna intenzione diretta di tutela, ha comunque mantenuto queste preesistenze, demolendole o alterandole solo per esigenze funzionali.

L'insieme di questi elementi (mura, canali e edifici degli anni Trenta) costituisce una sorta di stratificazione architettonica che ripercorre circa quattro secoli di storia architettonica, sociale ed economica del contesto cremonese. Se per paesaggio intendiamo "una determinata parte di territorio, così? come e? percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni" appare evidente quindi come il complesso costituisca parte integrante della storia cremonese, rappresenti un elemento paesaggisticamente riconoscibile e riconosciuto, elemento identitario nella memoria della cittadinanza. Una memoria costruita anche sulla lunga fase dell'abbandono i cui segni distintivi si manifestano nella vegetazione (alcune specie arboree pregevoli, per dimensioni e specie) o, paradossalmente, nei graffiti, uno a cura dell'artista "DemDemonio" (si sa, il diavolo ci mette sempre lo zampino), frutto di un progetto condiviso dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, della Regione Lombardia e del Comune di Cremona.

Il progetto non tiene debito conto di questi elementi, sotto il profilo paesaggistico: pare un controsenso, se non una contraddizione nei termini, rinchiudere entro un parcheggio, tra le auto ed una recinzione perimetrale, le mura secentesche. Non emerge nel progetto il senso di limite della città storica, del "dentro/fuori", non si prospetta una lettura critica delle mura, che non sia quello di una banale "elemento d'arredo" o, meglio, di corredo. Lo stesso bastione di Porta Mosa, pur obnubilato dalle costruzioni, mantiene nel suo intorno un'area libera, a verde, che ne permette la leggibilità (seppur monca) e comunque la fruizione.

Allo stato attuale gli elementi descritti non sono oggetto di una valorizzazione che ne permetta la corretta fruizione da parte dei cittadini, diventando semplicemente elementi di contenimento per la pavimentazione in asfalto che si adagia contro le mura secentesche! Il luogo merita di essere reso fruibile alla cittadinanza, dovrebbe diventare un elemento connettivo, identitario per tutta l'area a sud di via del Giordano.

A fronte di tali premesse l'analisi del progetto architettonico delle nuove strutture passa in secondo piano: si auspica una approfondita e complessiva revisione del progetto (nonostante gli estesi e ingiustificati interventi di demolizione eseguiti), a partire anche dalle prime indicazioni avanzate dalla Commissione nelle precedenti sedute".

6) Vista la nota in data 10 settembre 2021, presentata a mezzo Pec, con cui l'arch. Giuseppe Tamagnini inoltra le seguenti controdeduzioni al parere della Commissione Paesaggio del 28 agosto 2018 obiettando: "il progetto architettonico è la sintesi di un'accurata elaborazione che ha tenuto in estrema considerazione lo stato dei luoghi, caratterizzati dalla presenza delle mura storiche e del Colatore Cremonella.

Il progetto nel suo insieme prevede la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale posto sulla porzione di est dell'ambito, in fregio alle vie Giordano, Ratti e Cadore, mentre la restante porzione è destinata ad ospitare i parcheggi.

Documento informatico firmato digitalmente, **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.** (artt. 20 e 21 del D.Lgs n. 82/2005).

Responsabile del Procedimento Istruttorio: **dr. Marco Cerri**
Pratica trattata da **Delindati Nicola**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 189

COME APPROVATA NELLA SEDUTA DEL 13 OTTOBRE 2021

Tale disposizione planimetrica permette di lasciare emergere i resti delle antiche mura rinascimentali che risultano in tal modo fruibili dai visitatori. A tal proposito è prevista la realizzazione di un "fossato" lungo tutto il lato est della "piattaforma" che mette in risalto il paramento murario della scarpa e interessa anche lo spigolo sud/est con rigiro lungo il lato sud per circa 2,50 m, al fine di evidenziare la presenza in fregio al vaso Cremonella (tombinato). A garantire la fruizione in sicurezza dell'area sommitale della suddetta piattaforma si prevede una barriera cieca continua verticale all'interno e a scarpa verso l'esterno di altezza pari a 1,10 m, che non si sovrapporrà alla testa delle mura antiche.

L'edificio in progetto è caratterizzato da un volume compatto ed estremamente omogeneo al fine di garantire un inserimento "discreto" nel contesto e non creare contrapposizioni con le peculiarità paesaggistiche.

A tale scopo si è scelto di rivestire il manufatto con una rete stirata di colore bronzo, limitando al minimo i cromatismi al fine di semplificare il linguaggio architettonico, improntato verso un ricercato minimalismo.

Tutto ciò reinterpreta la storicità del linguaggio proprio dell'architettura moderna riletta in chiave contemporanea con l'intento di tradurlo in un assetto compositivo che sia specchio dei nostri tempi.

Stante la destinazione d'uso dell'edificio, non sono perseguibili soluzioni architettoniche attraverso l'utilizzo di spazi interni, la qualità del costruito è leggibile attraverso la ricerca accurata di un equilibrato accostamento degli elementi formali che costituiscono l'involucro del fabbricato.

L'edificio nel suo insieme è caratterizzato dalla presenza delle linee orizzontali e propone un'altezza inferiore rispetto a quella della maggior parte dei fabbricati dell'intorno. L'impianto del fabbricato in progetto si integra in modo organico con il tessuto urbano circostante.

I fronti sono posti in fregio alla via Cadore, via Ratti e Giordano. Una modesta traslazione del fronte principale rispetto al porticato permette di ottenere anche un parallelismo rispetto alla via Mosa.

Pertanto si può affermare che gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte sono coerenti con gli obiettivi prefissati di qualità architettonica, le scelte progettuali permettono un inserimento armonico nel paesaggio senza creare turbative, se non ascrivibili in chiave di lettura neutra."

7) Viste le integrazioni documentali presentate dalla società Gruppo Findonati S.p.A.

8) Visto il decreto di vincolo storico artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1 del "Codice dei beni culturali", emesso in data 3 agosto 2017 dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo - Segretariato regionale per la Lombardia per l'immobile ricompreso tra la via Giordano, la via Mosa, la via Cadore e la via Ratti, denominato "Resti della cinta muraria rinascimentale".

9) Vista, altresì, l'autorizzazione rilasciata dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Cremona, Lodi e Mantova in data 13 settembre 2017, Prot. n. 0004844, per l'esecuzione delle opere relative alla realizzazione di edificio commerciale nell'ex Area Snum.

10) Visto, infine, il parere favorevole della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Cremona, Lodi e Mantova, rilasciato in data 6 maggio 2021, Prto. n. 0003912.

MOTIVAZIONE

1) In data 16 marzo 2018, con istanza acquisita al Protocollo Generale n. 20415/18, è stata presentata dalla Monteverdi Società Cooperativa Edilizia richiesta di Permesso di Costruire convenzionato ai sensi della L.R. 12/2005, riguardante gli immobili siti nell'isolato delimitato dalle vie Giordano, Mosa, Cadore e Ratti e individuati catastalmente al foglio 88 mappali 902-902/1-903/4-903/6-903/502-903/503-904/4-904/5-904/6-904/501-905-905/1-906-907-907/502-908/502-908/503-908/504-909-910-911/502-912-912/502-913/2-913/502-1219 del Comune di Cremona.

Documento informatico firmato digitalmente, **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.** (artt. 20 e 21 del D.Lgs n. 82/2005).

Responsabile del Procedimento Istruttorio: **dr. Marco Cerri**
Pratica trattata da **Delindati Nicola**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 189

COME APPROVATA NELLA SEDUTA DEL 13 OTTOBRE 2021

2) L'area oggetto d'intervento ricade nelle "Aree di trasformazione" individuate nella Carta dell'intervenibilità edilizia - Tav. 3.1.c del Piano delle regole ed è, pertanto, soggetta agli obblighi di cui all'art. 3.5. delle Disposizioni attuative del Piano delle regole stesso che prevede, nel caso di interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria e/o che prevedano cambi di destinazioni d'uso comportanti l'incremento del carico insediativo, l'obbligo del ricorso al Permesso di costruire convenzionato e al soddisfacimento delle dotazioni territoriali per servizi nelle quantità e secondo le modalità previste dall'articolo 17 delle Disposizioni attuative del Piano dei Servizi.

3) L'intervento prevede il recupero dell'area dismessa denominata "ex area Snum" e, più in particolare, la realizzazione di un edificio commerciale (media struttura di vendita alimentare e non alimentare) per una superficie lorda complessiva di 2.765,43 m² in conformità alle previsioni del Piano di Governo del Territorio che consente tale tipologia di insediamento commerciale nella zona in oggetto.

4) Il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato può aver luogo solo dopo la stipula, da parte del Soggetto Attuatore, della Convenzione urbanistica allegato A) alla presente delibera, così come previsto dalle norme in vigore.

5) La Convenzione urbanistica prevede che il Soggetto Attuatore ceda, a propria cura e spese e prima del rilascio del Permesso di Costruire, 13.120 m² complessivi di aree sufficienti a coprire l'intero fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

6) Considerati, dunque, il parere contrario della Commissione Paesaggio, le controdeduzioni del progettista arch. Giuseppe Tamagnini e il parere favorevole della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Cremona, Lodi e Mantova citati nelle Premesse, si ritiene percorribile l'approvazione della bozza di Convenzione, allegato A) alla presente delibera per farne Parte integrante e sostanziale.

NORMATIVA

1) Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni.

2) Articolo 17 delle Disposizioni Attuative del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio.

3) Articolo 3 "Modalità attuative" delle Disposizioni Attuative Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio.

DELIBERA

DECISIONE

1) Approvare la bozza di Convenzione Allegato A) relativa al Permesso di Costruire Convenzionato riguardante la realizzazione di un edificio commerciale nell'ex area SNUM di via Giordano, via Mosa, via Cadore, via Ratti, da stipularsi tra il Comune di Cremona e la Società Gruppo Findonati S.p.A..

EFFETTI

1) La stipula della Convenzione urbanistica da parte del Soggetto Attuatore, è propedeutica ed essenziale al rilascio del Permesso di Costruire convenzionato.

Documento informatico firmato digitalmente, **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.** (artt. 20 e 21 del D.Lgs n. 82/2005).

Responsabile del Procedimento Istruttorio: **dr. Marco Cerri**
Pratica trattata da **Delindati Nicola**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 189

COME APPROVATA NELLA SEDUTA DEL 13 OTTOBRE 2021

2) Mediante la stipula della Convenzione urbanistica il Soggetto Attuatore assume a proprio carico l'impegno di cedere, prima del rilascio del Permesso di Costruire, 13.120 m2 complessivi di aree sufficienti a coprire l'intero fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

ALLEGATI

- **Allegato A) Bozza di Convenzione** (impronta:
831C439C1E8BE41D31657B69B5A117035C511981ECE6FFF7C8F475F296D5D8CD)
- **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA** (impronta:
6158F13CC07DD1DE2D7FDACCE6D6F1AFF99D01E3CA5A1FDA3A03732644AB4142)
- **PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE** (impronta:
877D43F2DC6221620F7B97381668C1CF56113FEF4A902C286B73ABE8DBD3AC6E)

Documento informatico firmato digitalmente, **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.** (artt. 20 e 21 del D.Lgs n. 82/2005).

Responsabile del Procedimento Istruttorio: **dr. Marco Cerri**
Pratica trattata da **Delindati Nicola**