



Cremona

COMUNE DI CREMONA

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



DETERMINAZIONI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITÀ

**ai sensi dell'articolo 40 bis della L.R. n.12/2005, come modificato
dalla L.R. 24 giugno 2021 n. 11¹**

ELENCO DEGLI IMMOBILI SEGNALATI

novembre 2021

¹ Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'articolo 40bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) - BURL n. 25, suppl. del 25 giugno 2021

Le segnalazioni pervenute

La seguente tabella comprende gli immobili segnalati a seguito della pubblicazione dell'avviso per la "raccolta di segnalazioni circa la presenza di immobili dismessi con criticità" (P.G. n.39139 del 29 giugno 2020) nonché le segnalazioni pervenute successivamente.

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
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
5.	PG n.44361, in data 25 giugno 2021, relativa al complesso della cascina Cà del Ferro sita in via Cà del Ferro.

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

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

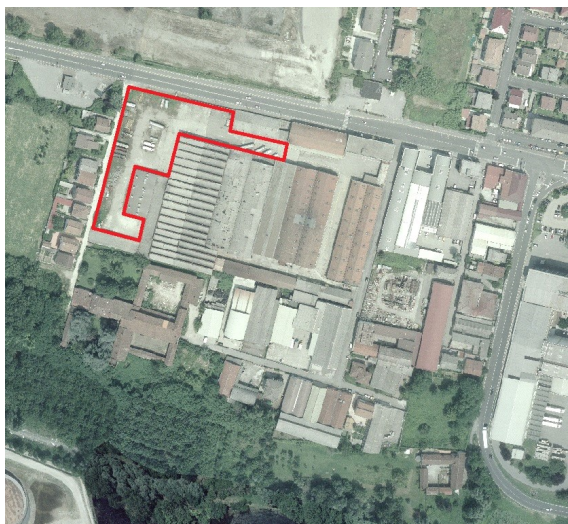
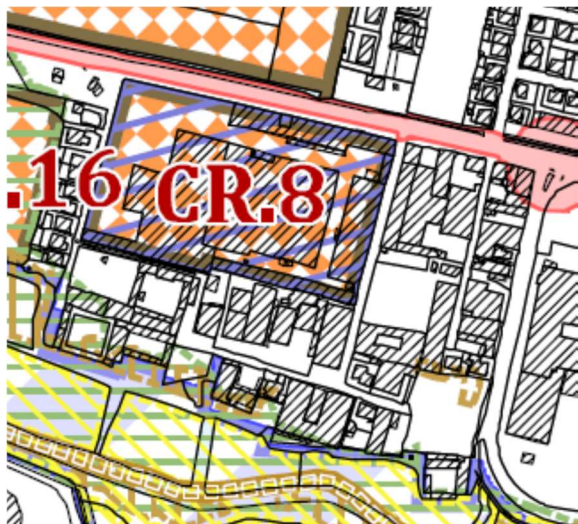
Localizzazione	via Milano, 20 (ex Piacenza Rimorchi)
Dati catastali	F.68 – m.le 24

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 lo stato dell'area relativamente ad accertamento presenza di rifiuti, ordinanza di ripristino, indagine ambientale, certificazioni urbanistiche.

N° identificativo progressivo	2	Protocollo Generale	62190
		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	x
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	3	Protocollo Generale	68344
		data presentazione	26/10/2020

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

Aspetti segnalati che creano criticità:

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

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	4	Protocollo Generale	13871
		data presentazione	24/02/2021

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

Aspetti segnalati che creano criticità:

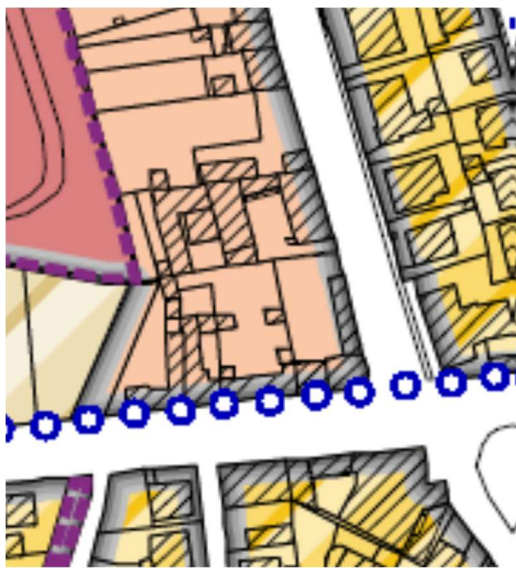
Salute		Sicurezza idraulica	
Problemi strutturali che pregiudicano la sicurezza	x	Degrado ambientale e urbanistico-edilizio	x
Inquinamento			

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)
	

N° identificativo progressivo	5	Protocollo Generale	44361
		data presentazione	25/06/2021

Localizzazione	via Cà del Ferro, 50
Dati catastali	F.58 - m.le 234-238-239-240

Aspetti segnalati che creano criticità:

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

Contenuti della segnalazione

Il complesso edilizio è dismesso da parecchi anni e si trova in uno stato di profondo degrado, alcune parti sono crollate ed altre pericolanti. Generano particolare apprensione le murature e le gronde poste in fregio alla via Cà del Ferro che potrebbero crollare sulla stessa.

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
1.	Non accoglibile 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.
2.	Non accoglibile 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 dall'articolo 40ter della l.r. n.12/2005 (Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati)
3.	Accolta Gli immobili, alla data del 26 marzo 2021, sono dismessi da oltre un anno e presentano “problemi strutturali che pregiudicano la sicurezza”.
4.	Accolta Gli immobili, alla data del 26 marzo 2021, sono dismessi da oltre un anno e presentano “problemi strutturali che pregiudicano la sicurezza” e “degrado ambientale e urbanistico-edilizio”.
5.	Non accoglibile La segnalazione si riferisce ad una cascina sulla quale è vigente un piano attuativo (Piano di Recupero) in corso di validità per il quale è stata stipulata la relativa convenzione urbanistica. Gli immobili segnalati non presentano quindi la qualifica di “dismessi” essendo oggetto di riqualificazione urbana.