



Cremona

COMUNE DI CREMONA
Servizio Pianificazione Urbana
e Sportello Unico Edilizia

Ufficio Governo del Territorio

Piano di governo del territorio

Piano dei servizi

RELAZIONE

articolo 9, comma 15, L.R. 12/2005

Autorizzazione alla realizzazione di un servizio di interesse pubblico
o generale diverso da quanto previsto dal vigente Piano dei Servizi

ex caserma Manfredini in via Bissolati

compendio immobiliare in via Sesto 39/41



Fondo fotografico Fazioli (<http://www.lombardiabeniculturali.it>)

Il Direttore del Settore Urbanistica
Commercio - Artigianato
SUAP - SUE - Area Vasta
arch. Marco Masserdotti

PREMESSA

La presente procedura riunisce due diverse esigenze di interventi per i quali si rende necessario che il Consiglio Comunale autorizzi la realizzazione di *“attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificatamente previste dal piano dei servizi”*, secondo il dettato dell'articolo 9, comma 5, della L.R. n.12/2005.

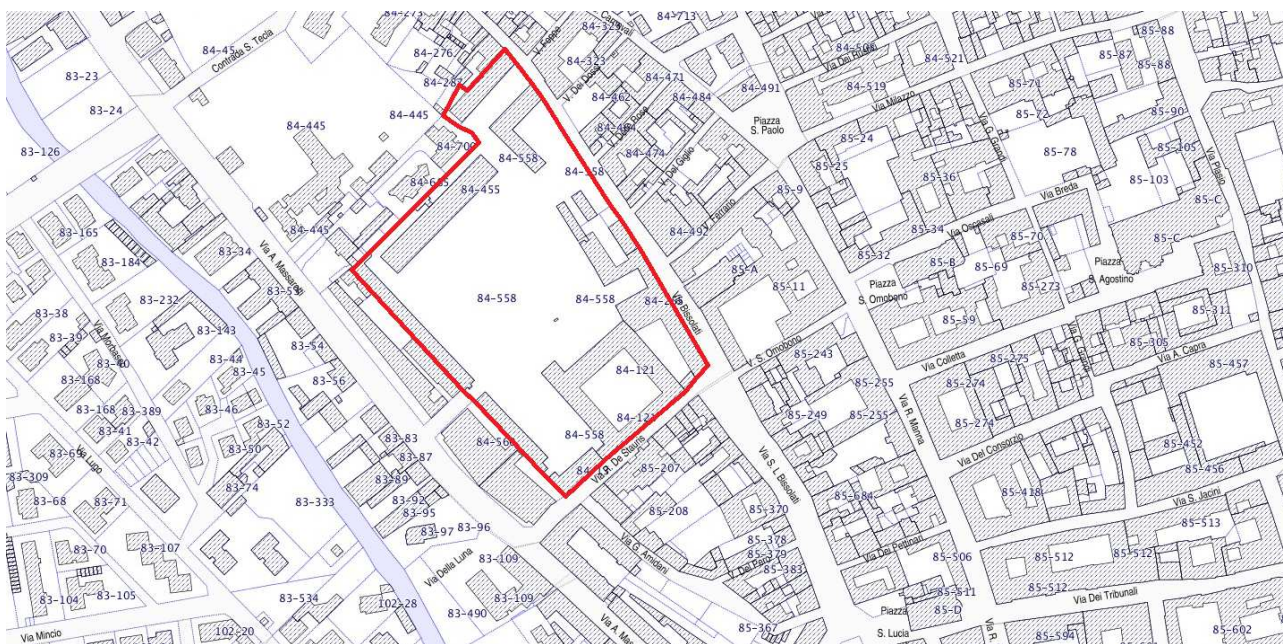
A seguito della sottoscrizione di un Protocollo d'intesa tra Agenzia del Demanio, Ministero dell'Interno, Provincia di Cremona, Comune di Cremona, Fondazione Politecnico e Politecnico di Milano viene previsto che il polo cremonese del Politecnico trovi la propria nuova sede presso l'ex caserma Manfredini di via Bissolati mentre nella attuale sede di via Sesto verranno trasferite la Questura di Cremona e la Polizia Stradale.

INQUADRAMENTO GENERALE

● *ex caserma Manfredini* – via Bissolati

Il primo compendio immobiliare, di proprietà dello Stato, è costituito dal sedime e dagli edifici della caserma Manfredini definitivamente dismessa dall'uso militare da parte del ministero dell'Interno nell'anno 2017.

Catastralmente il tutto è identificato al foglio 84 con le particelle 7, 13, 121, 255, 294, 454, 455, 456, 457, 458, 460, 480, 557 e 558



Estratto di mappa catastale (fonte GisArea Comune di Cremona)

Il comparto, nell'insieme, confina:

- in lato nord con la via Bissolati;
- in lato est con via De Stauris;
- in lato sud prima con l'autosilo di via Massarotti (Azienda Energetica Municipale S.p.A.) poi con aree ed immobili di proprietà privata;
- in lato ovest con aree ed immobili di proprietà privata.

Gli accessi alle aree sono, ad oggi, garantiti da via Bissolati e da via Massarotti (il retro del complesso).

Il compendio è stato dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi dell'articolo 10, comma 1, del Codice dei beni culturali, con decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 19 luglio 2019.



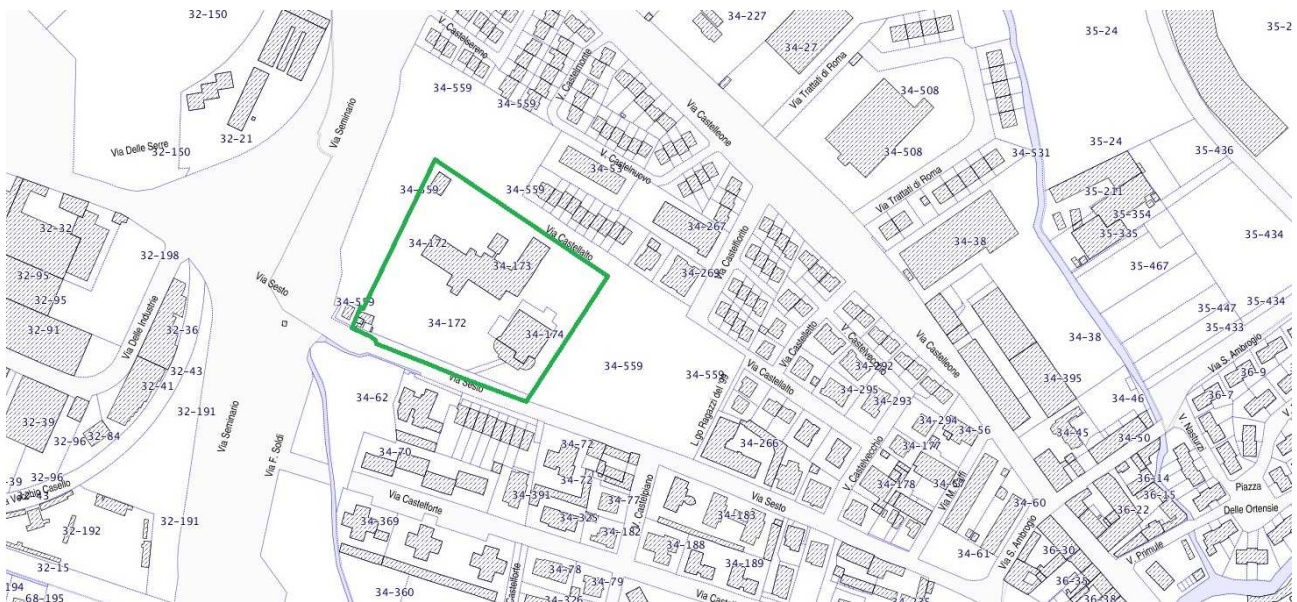
Vista aerea

● **comparto di via Sesto 39/41**

Il secondo compendio immobiliare, di proprietà del Comune di Cremona, della Provincia di Cremona e della Fondazione Politecnico (del tutto è usufruttuario il Politecnico di Milano) è costituito dagli edifici e dal parco circostante che ospitano la Facoltà di Ingegneria, posti in via Sesto nei pressi dell'intersezione con la tangenziale – via Seminario.

Catastalmente il complesso è identificato al foglio 34 secondo le seguenti proprietà:

<i>mappali</i>	<i>proprietà</i>	<i>quota</i>
172, sub.503 graff. al 560	Comune di Cremona	132/1000
172, sub, 504 e 505		
562	Fondazione Politecnico	868/1000
563		
173, sub.501	Fondazione Politecnico	
175		
404, sub.501		
174, sub. 502 e 503	Comune di Cremona	1/2
561	Provincia di Cremona	1/2

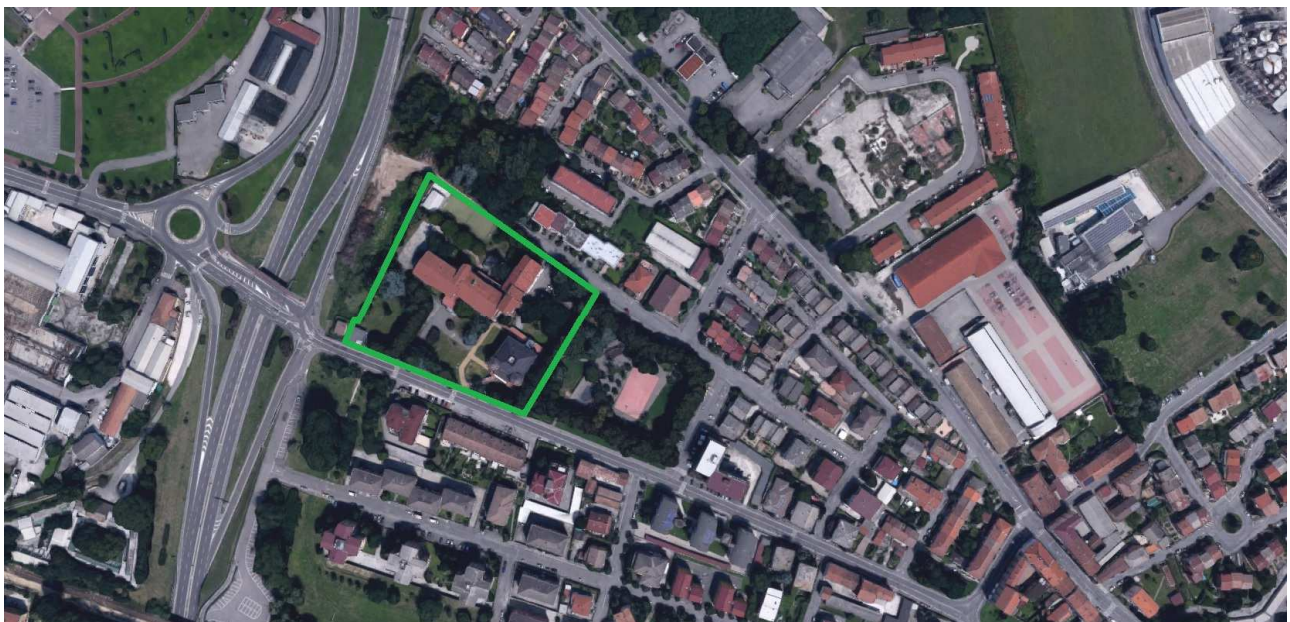


Estratto di mappa catastale (fonte GisArea Comune di Cremona)

Il comparto, nell'insieme, confina:

- in lato nord con via Castellalto e con un'area pubblica a verde;
- in lato est con il giardino pubblico attrezzato di Largo Ragazzi del '99;
- in lato sud con via Sesto;
- in lato ovest con un'area pubblica e con una cabina della rete di distribuzione del metano.

L'accesso avviene sia da via Sesto che da via Castellalto.



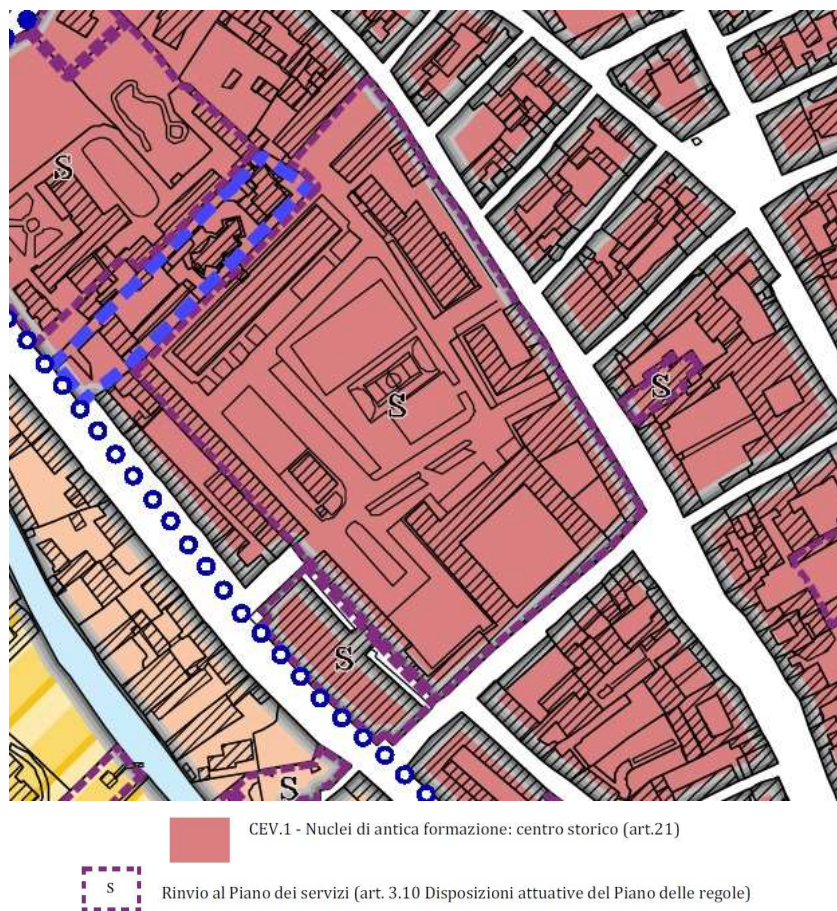
Vista aerea

INQUADRAMENTO URBANISTICO NEL PGT VIGENTE

Nel vigente Piano di Governo del Territorio le aree sono oggetto della disciplina sia del Piano delle Regole che del Piano dei Servizi. Dettagliatamente:

● **ex caserma Manfredini** – via Bissolati

- nel **Piano delle Regole** il compendio si trova all'interno delle aree individuate come "CEV.1 - Nuclei di antica formazione: centro storico" (articolo 21 delle Disposizioni attuative) compreso nel Tessuto Urbano Consolidato - TUC;



Piano delle Regole – tavola 3.3.c - Carta della conformazione del regime dei suoli e della classificazione delle aree agricole (stralcio)

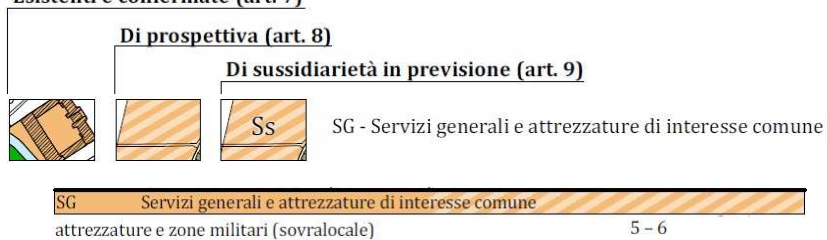
Rilevando la presenza di un servizio (indicato con la lettera "S" nella cartografia), il Piano delle Regole demanda al Piano dei Servizi la disciplina delle funzioni principali consentite e dei parametri edilizi applicabili mediante l'articolo 3.10 delle proprie Disposizioni attuative.

Da segnalare anche che il compendio è stato dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi dell'articolo 10, comma 1, del Codice dei Beni e le Attività Culturali in data 19 luglio 2019.

- nel **Piano dei Servizi** vigente gli immobili sono inseriti nei "Servizi di prospettiva", all'interno della tipologia "5-6 attrezzature e zone militari (sovralocale)".



Esistenti e confermate (art. 7)

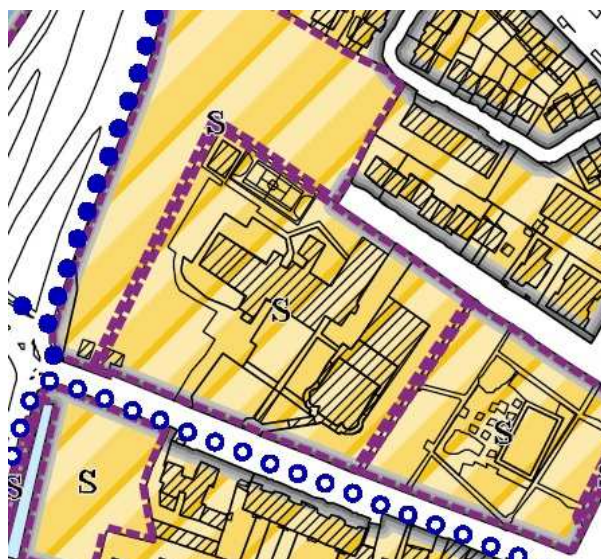




Piano dei Servizi – tavola 3.2.c - Carta della conformazione dei suoli per servizi (stralcio)

Proprio da questa indicazione del Piano dei Servizi deriva la necessità di ricorrere, attraverso specifica deliberazione del Consiglio Comunale, all'autorizzazione alla realizzazione di un'attrezzatura pubblica o di interesse pubblico diversa da quanto previsto al fine di consentire l'insediamento delle attività del Politecnico e del convitto per gli studenti.

● **comparto di via Sesto 39/41**

- nel **Piano delle Regole** il compendio si trova all'interno delle aree individuate come "CER.2 – Ambiti di seconda espansione" (articolo 24 delle Disposizioni attuative) compreso nel Tessuto Urbano Consolidato - TUC;



 CER.2 - Ambiti di seconda espansione (art.24)
  S Rinvio al Piano dei servizi (art. 3.10 Disposizioni attuative del Piano delle regole)

Piano delle Regole – tavola 3.3.c - Carta della conformazione del regime dei suoli e della classificazione delle aree agricole (stralcio)

Anche in questo caso rilevando la presenza di un servizio (indicato con la lettera “S” nella cartografia), il Piano delle Regole demanda al Piano dei Servizi la disciplina delle funzioni principali consentite e dei parametri edilizi applicabili mediante l’articolo 3.10 delle proprie Disposizioni attuative.

- nel **Piano dei Servizi** vigente gli immobili sono inseriti nei “*Servizi esistenti e confermati*”, nella tipologia “5-2 istruzione universitaria (sovralocale)”.



Esistenti e confermate (art. 7)

Di prospettiva (art. 8)

Di sussidiarietà in previsione (art. 9)



SI - Servizi per l'istruzione

SI Servizi per l'istruzione
istruzione universitaria (sovralocale)

5-2

Piano dei Servizi – tavola 3.2.c - Carta della conformazione dei suoli per servizi (stralcio)

LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO E LE PROPOSTE DI INTERVENTO

NORMATIVA DI RIFERIMENTO (art.15, L.R. 12/2005 – art.14.3 Disposizioni attuative Piano Servizi)

La citata L.R. 11 marzo 2005 n.12 (Legge per il governo del territorio), all'articolo 9, comma 15, prevede la possibilità di realizzare "attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificatamente previste dal piano dei servizi" senza che ciò comporti "l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale".

15. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.(52)

Il Piano dei Servizi vigente ha recepito la previsione della legislazione regionale all'articolo 14.3 delle proprie Disposizioni attuative (art.12.5).

A seguito dell'assunzione della delibera consiliare prevista dalla normativa suddetta non sarà necessario modificare gli atti del Piano dei Servizi vigente.

La realizzazione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale e gli eventuali interventi edilizi necessari saranno comunque subordinati all'ottenimento dei relativi titoli edilizi previsti dalla normativa in materia.

● **Proposta di intervento nella ex caserma Manfredini** – via Bissolati

Nel Protocollo d'intesa sottoscritto, l'Agenzia del demanio, nell'ambito dell'attività di gestione di beni immobili di proprietà dello Stato ed all'interno di un programma di razionalizzazione e valorizzazione degli stessi, si impegna a dare in concessione per 19 anni (rinnovabili) l'immobile demaniale denominato "ex caserma Manfredini" al Politecnico di Milano per la realizzazione del nuovo polo universitario e di un convitto per studenti.

La tipologia di servizio da autorizzare da parte del Consiglio Comunale, tra quelle presenti, è quindi **"SI Servizi per l'istruzione"** con codice **"5-2 istruzione universitaria (sovralocale)"**.

● **Proposta di intervento nel comparto di via Sesto 39/41**

Il Comune di Cremona ha inserito nel "Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni di immobili facenti parte del patrimonio comunale" (come integrato con D.C.C. n.33 del 12 luglio 2021) la quota di proprietà del complesso edilizio che attualmente ospita il Politecnico di Milano. Per detto immobile è prevista la costituzione di un diritto di superficie gratuito della durata di 99 anni a favore dell'Agenzia del Demanio per la realizzazione degli uffici della Questura e della Polizia Stradale.

A1) FABBRICATI IN DIRITTO DI SUPERFICIE

1	Porzione Complesso Immobiliare di via Sesto 39/41	€ 0,00
	Quota di 132/1000 Fg 34 mapp 172 sub. 503 graff. mapp 560, mapp 172 subb. 504 e 505, mapp 562, mapp 563 - Quota di 1/2 Fg. 34 mapp 174 subb. 502 e 503, mapp 561	
	Trattasi della quota di proprietà del Comune di Cremona del complesso scolastico attualmente destinato a sede del Politecnico di Milano. PIANO DEI SERVIZI - Aree ed attrezzature per servizi esistenti e confermate - Servizi per l'istruzione: istruzione universitaria (sovralocale) - artt. 6 e 7 Disposizioni attuative.	
Note:	E' prevista la costituzione di Diritto di Superficie a titolo gratuito per la durata di 99 anni a favore dell'Agenzia del Demanio ai fini della costituzione del Polo della Sicurezza con Uffici di Questura e Polizia Stradale. E' necessaria la modifica della tipologia di servizio per renderla compatibile al nuovo insediamento	

Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni di immobili facenti parte del patrimonio comunale (stralcio)

La tipologia di servizio da autorizzare da parte del Consiglio Comunale, tra quelle presenti, è **“SG – Servizi generali e attrezzature di interesse comune”** con codice **“5-7 sedi di amministrazione pubblica o di interesse pubblico”**.

Gruppo	Descrizione	Cod. analisi
SI	Servizi per l'istruzione	
	istruzione dell'obbligo comunale (locale)	1 - 1
	istruzione media superiore e formazione professionale (sovralocale)	5 - 1
	istruzione universitaria (sovralocale)	5 - 2
SG	Servizi generali e attrezzature di interesse comune	
	servizi sociali e assistenziali (locale)	2 - 1
	attrezzature assistenziali (locale)	2 - 2
	servizi amministrativi di interesse comunale (locale)	2 - 3
	servizi culturali e spettacolo di interesse comunale (locale)	2 - 5
	centri culturali e strutture museali (locale)	2 - 6
	attrezzature ospedaliere sanitarie (sovralocale)	5 - 3
	sedi di amministrazione della giustizia (sovralocale)	5 - 4
	casa circondariale (sovralocale)	5 - 5
	attrezzature e zone militari (sovralocale)	5 - 6
	sedi di amministrazione pubblica o di interesse pubblico (sovralocale)	5 - 7
	grandi impianti per lo spettacolo (sovralocale)	5 - 9
	fiere e mercati generali (sovralocale)	5 - 15
	sedi di centri di ricerca (sovralocale)	5 - 16
SVL	Sport e tempo libero, verde pubblico	
	centri ed impianti sportivi e ricreativi (locale)	3 - 1
	aree verdi attrezzate di interesse comunale (locale)	3 - 3
	aree verdi attrezzate (locale)	3 - 4
	aree verdi naturalistiche di interesse comunale (locale)	3 - 5
	grandi impianti per l'agonismo (sovralocale)	5 - 10
SVS	Sport e tempo libero ad accesso selezionato	
	centri e impianti sportivi e ricreativi ad accesso selezionato (locale)	3 - 2
SN	Aree verdi di rilevanza naturalistica	
	aree verdi naturalistiche (sovralocale)	5 - 11
SM	Infrastrutture e servizi alla mobilità	
	parcheggi di interesse comunale (locale)	4 - 1
	parcheggi di interscambio (locale)	4 - 2
	attrezzature di deposito e servizi trasporti pubblici (sovralocale)	5 - 12
	centro interscambio merci (sovralocale)	5 - 13
	centri servizio di supporto alla mobilità (sovralocale)	5 - 14
ST	Servizi tecnologici	
	inceneritore	6 - 1
	impianti di trattamento e recupero rifiuti	6 - 2
	impianto di depurazione acque	6 - 3
	altri impianti e attrezzature tecnologiche	6 - 4
SC	Servizi cimiteriali	
	cimiteri	7 - 1
SR	Servizi religiosi	
	attrezzature religiose di interesse comunale (locale)	2 - 4
	attrezzature religiose (sovralocale)	5 - 8

*Piano dei Servizi – Tipologie di servizi (art.6 delle Disposizioni attuative)
Legenda tavola 3.2 (stralcio)*