



ALLEGATO - 7

Informazioni sul patrimonio immobiliare (43 pagine)

FASCIA A

IMMOBILE N 1

IMMOBILE DI BORNO

Localizzazione: l'immobile è ubicato a Borno (BS), comune della media Valle Camonica, a 70 km da Brescia e a 5Km dal centro abitato, in fregio alla SP n 5 attraverso la quale è facilmente raggiungibile. Ha un unico accesso carraio e pedonale che insiste sulla proprietà dell'ASL di Valle Camonica.



Descrizione: L'immobile è inserito in un complesso di edifici, un tempo adibiti a sanatori, che appartengono in parte all'A.S.L. di valle Camonica ed in parte alla provincia di Cremona. Il fabbricato della Provincia di Cremona è costituito da un edificio denominato "padiglione infantile" e da una vasta area pertinenziale a giacitura quasi piana, principalmente tenuta a prato arborato, con piantumazione sia naturale sia decorativa. Intorno all'immobile si estendono altresì terreni di superficie complessiva superiore a 55.000 mq, parte a bosco e parte a prato, digradanti verso la provinciale. In fregio alla SP è presente un vecchio fabbricato di tipo rurale. L'edificio principale è un fabbricato a tre piani fuori terra, oltre ad un seminterrato, edificato nel 1933-34. E' stato utilizzato sino al 1964 come sanatorio infantile, inutilizzato sino al 1972 per poi essere adibito a colonia estiva fino al 1982; da allora versa in condizioni di abbandono.

Situazione urbanistica:

Comune di Borno in data 15 gennaio 2007 ha pubblicato l'avvio del procedimento relativo alla redazione degli atti del Piano di Governo del Territorio, in data 05 settembre 2009 ha avviato la procedura di V.A.S. Nel P.R.G. vigente l'immobile in argomento è così individuato:

Particelle	Superficie mq	Zona Urbanistica
751, 1173, 1365, 1450, 1739, 1741, 1220/p	52719	F – Servizi e attrezzature di interesse sovra comunale – attrezzature ospedaliere o riabilitative

1220/p, 743/p, 1742/p1	3.505	SP – servizi e attrezzature religiose e parrocchiali di interesse comunale
1743/p, 1220/p	176	Allargamento stradale

In particolare, le norme tecniche di attuazione del PRG prevedono:

zona F: è prevista la ristrutturazione degli edifici esistenti. Gli interventi che eccedono la ristrutturazione sono possibili a seguito di approvazione di piano attuativo sovra comunale. Sono ammesse demolizioni e nuove costruzioni nei limiti della volumetria esistente alla data di adozione del PRG.

Zona SP: indice di densità fondiaria 2,5 m3/m2, rapporto di copertura 1/3.

La Provincia di Cremona ha presentato in data 29 luglio 2010, a firma dell'arch Antonella Loda, una proposta di variante ai fini di una maggiore valorizzazione dell'intero complesso sulla quale, tuttavia, l'amministrazione locale non si è ancora espressa.

Vincoli ai sensi del d.lgs 42/2004 e smi: Ai sensi del d.lgs 42/2004 e smi è stata richiesta la valutazione di interesse culturale e l'autorizzazione alla vendita. L'immobile possiede inoltre caratteristiche tali da essere considerato vincolato ai sensi dell'art. 139 punto 1 lett. c (complessi di cose che compongono un caratteristico aspetto avente valore artistico e tradizionale) e lett. d (bellezze panoramiche...). Sussiste inoltre il vincolo di tutela idrogeologica.

Servitù: il complesso immobiliare è gravato da una clausola che prevede la realizzazione di un accesso autonomo rispetto alla limitrofa proprietà dell'ASL di Valle Camonica .Il piccolo immobile rustico nei pressi della provinciale è occupato senza titolo.

Utilizzo attuale: l'immobile attualmente non è utilizzato.

Utilizzo futuro: come previsto dal vigente p.r.g.

Consistenza: la consistenza di superficie lorda commerciale dell'intero complesso immobiliare risulta di mq. 2.603, oltre ai terreni circostanti di superficie complessiva superiore a 55.000 mq.

Valutazione economica: il valore attuale di mercato, come da stima effettuata nel maggio 2008, è pari ad €.2.294.000,00 comprensivo anche delle aree esterne di oltre 55.000 mq.

Dati catastali: situazione catastale da aggiornare.

Note: maggiori dettagli sono reperibili nel data room predisposto dalla provincia ove sono presenti fotografie, planimetrie, stima, visure catastali, titolo di proprietà, copia richiesta verifica di interesse culturale, copia richiesta autorizzazione alla vendita , copia richiesta variante urbanistica.

FASCIA A

IMMOBILE N 2

IMMOBILE DI TOSCOLANO MADERNO

Localizzazione: il compendio immobiliare si trova sul lungolago Zanardelli al civico 14 in comune di Toscolano Maderno (località Maderno) in provincia di Brescia. Si tratta di una località turistica di pregio raggiungibile percorrendo la SS Gardesana Occidentale. Nelle immediate vicinanze ci sono servizi pubblici e privati e sono presenti in zona parcheggi pubblici liberi e a pagamento.



Descrizione: il compendio è stato edificato agli inizi del '900, nel 2004 sono stati avviati i lavori di ristrutturazione completa del fabbricato principale conclusi nel 2005. E' costituito da più corpi di fabbrica, inseriti in un vasto parco in cui si distinguono: un edificio principale, con destinazione ad albergo, un fabbricato denominato "ex servizi contumaciali", l'ex abitazione del custode, una cabina elettrica, un fabbricato ad uso servizi igienici e uno ad uso locali tecnici.

Il parco ha una superficie di 7.200 mq, si estende fronte lago per 125 ml ed è particolarmente ricco di essenze tipiche dell'alto lago.

L'edificio principale ha una pianta geometrica a L e si sviluppa su cinque piani fuori terra, oltre ad un seminterrato, collegati tra loro da due scale e un impianto ascensore; presenta finiture accurate e di elevato livello e gli impianti esistenti sono conformi alla normativa vigente. La struttura alberghiera è compatibile con un quattro stelle e presenta 33 stanze per una capienza massima di 77 posti letto.

Al contrario l'immobile denominato "ex servizi contumaciali" di gradevole architettura dei primi del novecento, è in scadente stato manutentivo e necessita di una radicale intervento di ristrutturazione.

Situazione urbanistica:

Nel P.R.G. vigente del Comune di Toscolano Maderno, secondo quanto indicato nella perizia di stima dell'Agenzia del territorio datata 12/02/2008 (prot. 20030), il compendio immobiliare ricade in zona D4 – zona alberghiera esistente e di completamento.

Sono da rispettare i seguenti parametri:

Indice di densità fondiario: 1 m2/ m2
Rapporto di copertura: 50% della superficie del lotto
Hmax: 3 piani
Distanza dai confini: 5 m
Distacco tra gli edifici: 10 m.

L'immobile è soggetto a particolare regime vincolistico:

- è inserito nel Parco dell'alto Garda Bresciano, istituito con L.R. 58/1989;
- ricade in ambito vincolato dal D. Lgs. 42/2004 (codice dei beni culturali e del paesaggio art. 142 (aree tutelate per legge), comma 1 lettera f (i parchi e le riserve naturali e regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi);
- è assoggettato alle disposizioni previste dai capi I, II, IV, parte II D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, per opere in cemento armato in zone sismiche.

Con delibera del consiglio comunale n° 15 del 25 marzo 2010 il comune di Toscolano Maderno in località Maderno di cui ai mapp. N 2022, 3549, 3705, 2321, 1837, 3550, 2104, 2221, 3551, foglio 22, ha approvato una **variante urbanistica** richiesta dalla provincia per un' ulteriore valorizzazione dell'immobile che così recita:

delibera di

" di adottare la variante al prg ai sensi della legge regionale n 23/1997 art 2 comma secondo lettere "e" ed "i" dell'area classificata in zona D4 (zona alberghiera esistente e di completamento) in comune censuario di Maderno, di proprietà della provincia di Cremona, attraverso riclassificazione di zone omogenee da "D4" a "B3" e "verde" e relativa modifica delle NTA con istituzione articolo 23 bis in accordo alle richieste avanzate dalla provincia di Cremona.

"di dare atto di applicare la procedura prevista dall'art.3 della legge regionalen23/1997".

Tale variante, tuttavia è gravata da una clausola onerosa. In caso di alienazione, l'acquirente dovrà corrispondere al comune di Toscolano Maderno la somma di euro 450.000 quale contributo migliorativo per la realizzazione di una pista ciclabile

Vincoli ai sensi del d.lgs 42/2004 e smi: L'immobile è stato dichiarato privo di interesse ai sensi del d.lgs 42/2004 e smi, come da comunicazione della soprintendenza in atti. L'immobile, tuttavia ricade nel parco dell'Alto Garda Bresciano istituito con Lr 58/1989.

L'immobile è inoltre assoggettato alle disposizioni previste dai capi I,II e IV parte II DPR 380/2001 e smi per opere in cemento armato in zone sismiche.

Utilizzo attuale: L'immobile, pervenuto alla provincia per effetto di una donazione modale da parte del Consorzio Antitubercolare Cremonese, ed è stato successivamente concesso in uso gratuito, dalla provincia medesima per anni 99, allo IOS, istituto ospedaliero di Sospiro, che attualmente lo utilizza quale sede per la realizzazione di corsi di formazione professionale. -

Consistenza: la consistenza di superficie lorda commerciale dell'intero complesso immobiliare risulta di mq 3.707 (3.337+237+81+52) oltre all'area di mq 7.200.

Valutazione economica: il valore attuale di mercato, come da stima effettuata nel febbraio 2008, è pari ad €. 13.400.000,00.

Dati catastali: situazione catastale aggiornata.

Note: maggiori dettagli sono reperibili nel data room predisposto dalla provincia ove sono presenti fotografie, planimetrie catastali, visura catastale, dichiarazione di mancanza di interesse culturale, titoli di proprietà, copia scrittura privata stipulata con l'I.O.S.di Sospiro, copia richiesta variante p.r.g.

FASCIA A

IMMOBILE N 3

CASERMA CARABINIERI DI CASALMAGGIORE

Localizzazione: il Palazzo è collocato in prossimità del centro storico di Casalmaggiore, in via Cavour n. 68, in un'area a vocazione residenziale e di edilizia scolastica.



Descrizione: Il Palazzo, sede della Caserma dei Carabinieri di Casalmaggiore, è di proprietà della Provincia di Cremona e si trova nel centro storico cittadino, in Via Cavour, 68.

Il corpo fronte strada, ossia il nucleo originario, presenta un aspetto architettonico di discreta fattura, databile verso la fine dell'Ottocento. Questa porzione di fabbricato denominata in origine come "ex Palazzo Malossi", si armonizza con gli edifici adiacenti della medesima epoca. All'interno della Caserma le varie porzioni di fabbricato delimitano tre cortili di pertinenza della caserma stessa.

L'appezzamento di terreno di competenza della Caserma e il complesso edilizio hanno subito, nel corso degli anni, svariate trasformazioni.

L'area fu comprata dalla Provincia nel 1910, quando si decise di dare al Corpo dei Carabinieri una sede in Casalmaggiore. Nel 1912 prese l'avvio il progetto per la Caserma, che comportò la riforma dell'"ex Palazzo Malossi" in uffici e alloggi per gli ufficiali, e la demolizione di alcuni rustici.

Situazione urbanistica.

Facendo riferimento al certificato destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Casalmaggiore Prot.n.2012/0018234 del 03.10.2012 risulta quanto segue:

A) Foglio n.31 – Particelle n.138, 139, 140: inserite in Ambito centro storico – Residenziale storica di risanamento conservativo – dove gli interventi edilizi sono consentiti in modo diretto secondo le prescrizioni degli artt. 12 e 13 delle Norme d'Attuazione del Piano delle Regole;

B) Foglio n.31 – Particelle n.141, 142, 143, 144 e 150: inserite in Ambito centro storico – Residenziale storica di ristrutturazione con vincolo conservativo parziale – dove gli interventi edilizi sono consentiti in modo diretto secondo le prescrizioni degli artt. 12 e 13 delle Norme d'Attuazione del Piano delle Regole;

Nel Piano dei Servizi le particelle suindicate sono destinate ad aree per attrezzature di interesse comune specificatamente destinata alla Caserma dei Carabinieri (sicurezza) secondo le disposizioni dell'art.7 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.

Si precisa inoltre che le aree in questione non sono soggette a vincoli di cui all'art.1 della legge 29.10.1993 n.428.

Vincoli ai sensi del d.lgs 42/2004 e smi: E' attualmente in corso la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", del Decreto 6 febbraio 2004, così come modificato dal Decreto 28 febbraio 2005; Decreto 25 gennaio 2005, nonché la richiesta di autorizzazione alla vendita.

Utilizzo attuale e futuro: il Palazzo accoglie attualmente la sede degli uffici del Comando dei carabinieri di Casalmaggiore e si prevede che anche in futuro mantenga la medesima destinazione d'uso in forza del contratto di locazione stipulato nel 2012.

Consistenza: la consistenza di superficie lorda commerciale dell'intero complesso è in fase di verifica; la superficie lorda complessiva è valutata con calcolo di massima in 4.304 mq e la superficie netta viene stimata in 3658 mq.

Valutazione economica: il valore attuale di mercato è stato calcolato in via di massima in €1.100.000,00, mediante la capitalizzazione dell'attuale canone di locazione.

Canone di locazione attuale: l'attuale contratto di locazione è stato rinnovato in data 21 marzo 2012 ed ha validità di sei anni rinnovabile.
Il canone locativo è di euro/anno 57.559,12.

Dati catastali: situazione catastale da aggiornare.

Note: maggiori dettagli sono reperibili nel data room predisposto dalla provincia ove sono presenti fotografie, visura catastale, copia richiesta verifica di interesse culturale, copia richiesta autorizzazione alla vendita, copia contratto di locazione. **Non si allegano planimetrie in quanto l'immobile è protetto da un vincolo di riservatezza trattandosi di un edificio sensibile ai fini della sicurezza**

FASCIA A

IMMOBILE N 4

CASERMA CARABINIERI DI CREMONA

Localizzazione: il Palazzo è collocato in prossimità del centro storico di Cremona, in viale Trento e Trieste n. 58 in un'area a vocazione residenziale e di edilizia scolastica. I lavori di progettazione ebbero inizio nei primi anni trenta: la Caserma "S. Lucia" fu poi inaugurata il 28 ottobre del 1932.



Descrizione: L'architettura dell'edificio non richiama gli elementi stilistici tipici del periodo in cui è stato costruito. La struttura compositiva è molto semplice, caratterizzata essenzialmente dalla parte centrale più avanzata rispetto alle laterali. Il fabbricato si presenta arretrato dal fronte stradale, lasciando lo spazio antistante ad un giardinetto.

Il complesso è composto da 4 edifici: l'edificio principale (mapp.44-45) presenta un piano sottostrada, piano terra, piano primo, piano secondo. I solai sono realizzati con putrelle in ferro e laterizi, le altezze di piano sono diversificate e più precisamente: piano interrato media 2,275m; piano terra media 4,325m; primo piano media 3,92m; secondo piano media 3,44+ sottotetto agibile alt. min.1,81 m.

L'edificio mapp. 41 nel 1989 ha subito un ampliamento, alla fine anni 70 l'ampliamento del complesso ha riguardato i mappali 42 e 41 (autorimessa e garage) e nel 2003 si è proceduto alla realizzazione di una struttura in acciaio FE360 a sostegno delle antenne paraboliche del diametro di 3 mt ca.

Situazione urbanistica

Il complesso immobiliare risulta ricompreso nel Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Cremona approvato definitivamente con Delibera Consiliare n. 13 del 02/03/2009 e diventato efficace con la pubblicazione sul BURL Lombardia n. 15 del 15/04/2009. Facendo riferimento al certificato di destinazione rilasciato dal Comune di Cremona al prot. gen. 51271/201 in atti al prot. prov. 144352 del 29 dicembre 2011, l'immobile in argomento è così individuato:

Documenti di piano

Sistema insediativo e dei servizi: non riporta indicazione per le unità immobiliari identificate dai mappale n.41,42,43,44,45 489 del foglio 80.

Sistema ambientale: non riporta indicazione per le unità immobiliari identificate dai mappale n.41,42,43 44,45 489 del foglio 80.

Sistema della mobilità: non riporta indicazione per le unità immobiliari identificate dai mappale n.41,42,43,44,45 489 del foglio 80.

Sensibilità e qualità del paesaggio: Tutte le unità immobiliari identificate dai mappale n.41,42,43,44,45 489 del foglio 80 ricadono in aree "classe di sensibilità paesistica media".

Ai sensi dell'art.9 comma 11 della L.R.12/2005 e s.m.i. Le previsioni contenute nel piano dei servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Piano dei servizi

Attuazione del sistema dei servizi: Tutte le unità immobiliari identificate dai mappale n.41,42,43,44,45 489 del foglio 80 ricadono in aree "Servizi generali per l'istruzione, la cultura e lo spettacolo, servizi amministrativi, alle imprese e impianti tecnologici (SG)" cap. 2.2 della Modalità di Attuazione

Attuazione del sistema dei servizi: Tutte le unità immobiliari identificate dai mappale n.41,42,43,44,45 489 del foglio 80 ricadono in aree "servizi di livello sovracomunale (SLS) esistenti e di progetto" cap. 2.10 della Modalità di Attuazione

Ambiti di perequazione: non riporta indicazione per le unità immobiliari identificate dai mappale n.41,42,43,44,45 489 del foglio 80.

Piano delle Regole

Tutela e valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio: non riporta indicazione per le unità immobiliari identificate dai mappale n.41,42,43 del foglio 80.

Vincoli, rispetti, impianti a rischio di incidente rilevante: Tutte le unità immobiliari identificate dai mappale n.41,42,43,44,45 489 del foglio 80 ricadono in aree "PSL Z3 e Z4 con fattore di amplificazione superiore alla soglia-necessità di III livello di approfondimento, art. 19 della norma Tecniche.

Ambiti consolidati e ambiti territoriali: Tutte le unità immobiliari identificate dai mappale n.41,42,43,44,45 489 del foglio 80 ricadono nell'ambito del tessuto urbani consolidato -espansione concentrica, art.25 della Norme tecniche.

Vincoli ai sensi del d.lgs 42/2004 e smi: E' attualmente in corso la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e smi "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

E' stata richiesta altresì l'autorizzazione alla vendita.

Utilizzo attuale: il Palazzo accoglie attualmente la sede degli uffici del comando provinciale dei carabinieri di Cremona.

Utilizzo futuro: si prevede che mantenga la medesima destinazione d'uso in forza del contratto di locazione stipulato nel 2011.

Possibile destinazione futura anche ad uso residenziale, in relazione ad una ipotesi di valorizzazione attualmente in corso di esame da parte del comune di Cremona.

Consistenza: la consistenza di superficie lorda commerciale dell'intero complesso è in fase di verifica; attualmente l'immobile conta circa 125 locali dislocati nei piani fuori terra. Da un atto risalente all'anno 1994 è stato ricavato il dato di superficie (s.l.p) di mq. 5377.

Valutazione economica: il valore attuale di mercato è pari ad € 3.312.942,91, derivante dalla capitalizzazione dell'attuale canone di locazione.

Canone di locazione attuale: l'attuale contratto di locazione è stato rinnovato il 13 ottobre 2011 ed ha validità di sei anni rinnovabile.

Il canone locativo è di euro/anno 178.115,51.

Dati catastali: situazione catastale aggiornata salvo modesti aggiornamenti.

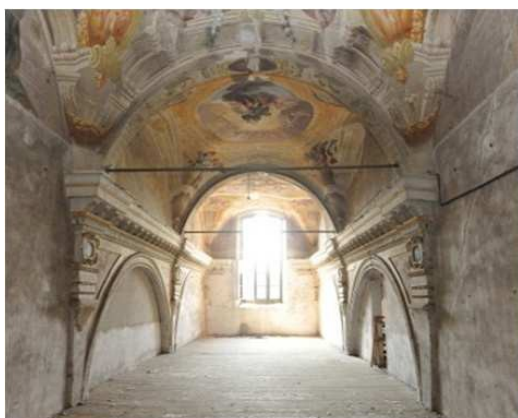
Note: maggiori dettagli sono reperibili nel data room predisposto dalla provincia ove sono presenti fotografie, visura catastale, copia richiesta verifica di interesse culturale, copia richiesta autorizzazione alla vendita, copia contratto di locazione. **Non si allegano planimetrie in quanto l'immobile è protetto da un vincolo di riservatezza trattandosi di un edificio sensibile ai fini della sicurezza.**

FASCIA A

IMMOBILE N 5

COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO “MONASTERO DI S. MONICA” (EX CASERMA GOITO)

Localizzazione: il complesso immobiliare è ubicato all’interno e in adiacenza al perimetro ovest delle antiche mura della Città di Cremona, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale, delimitata dalle vie Bissolati, Santa Tecla, Massarotti e vicolo Tombino. Il sito risulta di facile accessibilità veicolare dalla circonvallazione interna di via Massarotti. La zona gode di servizi e attrezzature di carattere scolastico e collettivo.



Descrizione: il monastero di santa Monica, sorto anticamente col nome di San Salvatore, si insediò forse fino dal secolo VIII e certamente era presente nel secolo XI, giacché all’anno 1064 si fa risalire la costruzione della chiesa, mentre nel 1108 è documentata l’esistenza dell’annesso ospedale. A partire

dal 1810 il complesso viene adeguato a funzioni militari, che si sono mantenute attive nel monastero per tutto il secolo XX.

Attualmente l'ex caserma Goito si presenta come una compagine edilizia composta sostanzialmente da quattro nuclei:

- l'antica fabbrica del monastero di Santa Monica con la chiesa omonima, incentrata sul lato est del chiostro porticato;
- una prima sequenza di fabbricati di servizio che si snoda lungo il confine di via santa Tecla;
- una seconda sequenza di fabbricati di servizio che si snoda lungo il confine verso vicolo Tombino;
- il grande magazzino Carri che segna il confine occidentale del complesso.

Per quanto concerne l'edificio dell'antico monastero e della chiesa la situazione del dissesto strutturale non appare al momento preoccupante; per quanto riguarda il magazzino Carri le condizioni dell'edificio sono complessivamente soddisfacenti, soprattutto al piano superiore. Per quanto riguarda i fabbricati di servizio, lo stato di abbandono e la perdita di efficienza delle coperture e dei serramenti, nonché la presenza di vegetazione incolta, hanno determinato un grave stato di degrado con compromissione anche delle strutture.

Situazione urbanistica:

Il complesso immobiliare risulta ricompreso nel Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Cremona, approvato definitivamente con Delibera Consigliare n. 13 del 02/03/2009 e diventato efficace con la pubblicazione sul BURL Lombardia n. 15 del 15/04/2009.

Documenti di piano

Il PGT mediante la tavola del Documento di piano DP7 "Quadro conoscitivo – Sistema ambientale" inserisce la superficie in cui sono site le unità immobiliari del complesso immobiliare in epigrafe in parte nelle "Aree verdi boschive" e in parte nelle "Aree verdi - aiuole ornamentali".

Il PGT mediante la tavola del Documento di piano DP10 "Quadro conoscitivo – Sistema insediativo" inserisce le unità immobiliari del complesso immobiliare in epigrafe nell'"Ambito della città storica e della città murata".

Il PGT mediante la tavola del Documento di piano DP11 "Quadro conoscitivo – Tessuti urbani" inserisce le unità immobiliari del complesso immobiliare in epigrafe nell'"Ambito dei poli architettonici e urbani a carattere religioso e nei nuclei storici isolati".

Il PGT mediante la tavola del Documento di piano DP12 "Quadro conoscitivo – Struttura del territorio ed elementi del paesaggio" inserisce le unità immobiliari del complesso immobiliare in epigrafe in zona con presenza di mura del centro storico cittadino e in area caratterizzata dalla scarpata morfologica principale.

Il PGT mediante le tavole del Documento di piano DP17 "Sistema insediativo e dei servizi", DP18 "Sistema Ambientale", DP19 "Sistema della Mobilità" non riporta indicazioni per le unità immobiliari del complesso immobiliare in epigrafe.

Il PGT mediante la tavola del Documento di piano DP21 "Sensibilità e qualità del paesaggio" inserisce le unità immobiliari del complesso immobiliare in epigrafe nella "Classe di sensibilità paesistica molto alta".

Il PGT mediante la tavola del Documento di piano DP22 "Previsioni di piano" inserisce le unità immobiliari del complesso immobiliare in epigrafe nei beni storico culturali, nella "Classe di sensibilità paesistica molto alta", nella classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni, nelle aree PSL Z3 e Z4 con fattore di amplificazione superiore alla soglia con necessità di III livello di approfondimento (art 19) e nelle aree di valore paesaggistico e ambientale.

Piano delle regole

Il PGT mediante la tavola del Piano delle regole PR1 "Tutela e valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio" non riporta indicazioni per le unità immobiliari del complesso immobiliare in epigrafe.

Il PGT mediante la tavola del Piano delle regole PR2.3 "Vincoli, Rispetti, Impianti a rischio di incidente rilevante" inserisce le unità immobiliari del complesso immobiliare in epigrafe nei "Beni di interesse artistico, storico archeologico e paesaggistico" (art.18) soggetti a vincolo art.10 D.Lgs. n.42/2004 e

parzialmente nella "Fascia di rispetto di rispetto di 150 m dei corsi d'acqua classificati come pubblici e vincolati ai sensi dell'art 142 D.Lgs 42/2004" (art 18);

inoltre le inserisce nella "Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni" (art 19) e nelle "Aree PSL Z3 e Z4 con fattore di amplificazione superiore alla soglia con necessità di III livello di approfondimento" (art 19).

Il PGT mediante la tavola del Piano delle Regole PR3.3 inserisce le unità immobiliari del complesso immobiliare in epigrafe nell'"Ambito del tessuto urbano consolidato" definito "Nuclei di antica formazione" (art. 24).

Nell'accluso allegato tecnico (Allegati E4/5) è riportato l'articolo 24 del Piano delle Regole PRnt che norma l'"Ambito del tessuto urbano consolidato" definito "Nuclei di antica formazione".

Il PGT mediante la tavola del Piano delle Regole PR4.14 inserisce le unità immobiliari del complesso immobiliare in epigrafe negli "Ambiti urbani – Unità urbane" del "Tessuto urbano consolidato: Città storica" definito "Emergenza architettonica" (art. 44).

Nell'accluso allegato tecnico (Allegati E6/7) è riportato l'articolo 44 del Piano delle Regole PRnt che norma l'"Ambito del tessuto urbano consolidato" definito "Emergenza architettonica".

Il PGT mediante la tavola del Piano delle regole PR5 "Programmazione commerciale" inserisce le unità immobiliari del complesso immobiliare in epigrafe negli "Ambiti del tessuto urbano consolidato" in cui sono consentiti esercizi di vicinato e medie strutture di vendita sino a 600 mq di superficie.

Il PGT mediante la tavola del Piano delle regole PR6 "Fattibilità geologica delle azioni di piano" inserisce le unità immobiliari del complesso immobiliare in epigrafe nella classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni e negli "Scenari di pericolosità sismica locale"

PLS Z2 (cedimenti e/o liquidazioni), PLS Z4a (amplificazioni litologiche e geometriche) e PLS Z3a e Z4a con fattore di amplificazione (FA) superiore alla soglia con necessità, per gli edifici strategici e rilevanti, di eseguire le indagini di III livello.

Il PGT mediante la tavola del Piano delle regole PR7 "Centro abitato e centro edificato" inserisce le unità immobiliari del complesso immobiliare in epigrafe nel "Centro abitato e centro edificato" (art 8). Nella tavola del Piano delle regole PR4.14 tutto il complesso immobiliare in epigrafe risulta perimetrato e classificato dalla lettera "S" che rimanda al Piano dei Servizi e alla definizione di Unità Urbana Specialistica "Oggetto di valutazione all'interno dei singoli progetti in considerazione del contesto e delle necessità tecniche funzionali".

Piano dei servizi

Il PGT mediante la tavola del Piano dei Servizi PS6.3 inserisce l'intero complesso immobiliare in epigrafe nella tipologia "SG esistenti" "Servizi generali per l'istruzione la cultura, lo spettacolo, servizi amministrativi, alle imprese e impianti tecnologici" (cap. 2.2 del Piano dei servizi).

Nell'accluso allegato tecnico (Allegato F2) è riportato il capitolo 2.2 del Piano dei Servizi PSma che individua e norma le prescrizioni per le aree destinate o da destinarsi a "Servizi generali per l'istruzione la cultura, lo spettacolo, servizi amministrativi, alle imprese e impianti tecnologici".

Il PGT mediante la tavola del Piano dei Servizi PS6.3 inserisce l'intero complesso immobiliare in epigrafe nella tipologia "SLS esistenti e di progetto" "Servizi di livello sovracomunale" (cap. 2.10 del Piano dei servizi – Modalità di attuazione).

Il capitolo 2.10 del Piano dei servizi (PSma) norma le modalità di attuazione nel seguente modo: individuati i servizi aventi valenza sovracomunale necessari al soddisfacimento della domanda espressa dal bacino territoriale sia Provinciale che sovraProvinciale di gravitazione."

Il PGT mediante la tavola del Piano dei servizi PS7 "Ambiti di perequazione", non riporta indicazioni per le unità immobiliari dell'intero complesso immobiliare in epigrafe.

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO "PARCO DEI MONASTERI" (D.G.C. n.191/2011)

La Giunta comunale con Delibera n.191 del 17/11/2011 ha approvato la Variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica denominato "Parco dei Monasteri" come da elaborati allegati alla stessa.

Negli allegati della perizia di stima sono riportati tali elaborati (ottobre 2011) che sostituiscono e integrano quelli del Piano di recupero "Parco dei Monasteri" adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.20/17240 del 04/04/2002 e approvato definitivamente con successiva delibera n.54/44569 del 03/09/2002.

Utilizzo attuale: attualmente l'intero complesso immobiliare non è utilizzato ad eccezione del fabbricato cabina elettrica utilizzato in parte da AEM; il sito è stato oggetto di variante al piano di recupero di iniziativa pubblica denominato "Parco dei monasteri". Sono inoltre in corso di esecuzione due progetti finalizzati rispettivamente alla messa in sicurezza di alcune parti dei tetti e al recupero, ristrutturazione e restauro dell'ala ovest del chiostro.

L'importo dei progetti ammonta rispettivamente ad euro 500.000,00 ed euro 1.170.595,43

Utilizzo futuro: come da previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Vincoli ai sensi del d.lgs 42/2004 e smi: il complesso immobiliare è sottoposto a vincolo specifico ai sensi della legge D.LGS. 42/2004 (estremi provvedimento: Min Pubbl Ist 27.06.1958.così come citato in nota MIBAC-Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici di Brescia n.517/1996).

Consistenza: la consistenza di superficie lorda commerciale dell'intero complesso immobiliare risulta di mq 13.449,79, di cui mq 2.166,81 in corso di ristrutturazione e i rimanenti 11.282,81 mq. totalmente da ristrutturare.

Valutazione economica: il valore attuale di mercato è pari ad € 6.443.000,00.

Dati catastali: situazione catastale da aggiornare.

Note: maggiori dettagli sono reperibili nel data room predisposto dalla Provincia ove sono presenti fotografie, stima, visura catastale, planimetrie, copia decreto di vincolo, copia richiesta autorizzazione alla vendita, titolo di proprietà.

FASCIA A

IMMOBILE N 8

TERRENI IN LOCALITA' BRANCERE

Localizzazione: I terreni oggetto della presente scheda si affacciano sulla strada provinciale 50 nel tratto urbano dell'abitato di Brancere, frazione di Stagno Lombardo.

Brancere è una località composta da poche decine di abitazioni a 2,5 chilometri da Stagno Lombardo e a 10 chilometri dal centro di Cremona. Il centro abitato dista poco più di 1,5 chilometri dal fiume Po e risulta protetto dalle alluvioni dal sistema di arginature del fiume stesso. A Brancere non sono presenti esercizi commerciali e per tutti i servizi si fa riferimento a Stagno Lombardo ed a Cremona. I collegamenti sono garantiti da un servizio pubblico di autocorriere. L'intero complesso edilizio ospitava il Centro di Allevamento della Selvaggina della Provincia di Cremona. Il lotto su cui sorge il centro è sostanzialmente suddiviso in due parti: una ricadente sul foglio 18 sviluppo e l'altra sul foglio 17. **I due lotti sono separati tra loro da un fabbricato (piccola cascina con appartamento e rustici), una volta adibita ad abitazione del custode ed ora concessa in comodato d'uso, dalla provincia di Cremona, al gruppo di volontari della protezione civile di Stagno Lombardo che vi hanno realizzato la loro sede operativa.**



Descrizione: il primo lotto, denominato lotto grande, è costituito da due particelle: il mappale 71 foglio 17, della superficie di mq 16.170,00, ed il mappale 28 foglio 18 della superficie di mq. 255 che ha solo la funzione di collegare il mapp. 71 con la provinciale.

Il secondo lotto, denominato lotto piccolo, mappale 33 foglio 18, ha una superficie di mq catastali 1.000 ed è collegato alla provinciale da un passo carraio autonomo ed indipendente regolarmente autorizzato.

Tutte le particelle sono censite al catasto come "area urbana".

Su entrambi i lotti sono presenti modesti fabbricati e materiali di sgombero appartenenti all'ex centro allevamento selvaggina ora dismesso dalla Provincia.

La provincia ha portato a termine, negli anni 2010 e 2011, una operazione di bonifica che ha permesso di rimuovere e smaltire le lastre di eternit, contenenti fibre di amianto, che coprivano le voliere dell'allevamento ed alcune piccole costruzioni.

Situazione urbanistica: Nel PRG del comune di Stagno Lombardo la particella 33 del foglio 18 ricade in zona B2, residenziale di medio impianto, mentre la particella 71 del foglio 17 è azionata come C - residenziale di espansione - a seguito di una variante al piano regolatore.

Vincoli ai sensi del d.lgs 42/2004 e smi: le particelle descritte nella presente scheda **non** sono soggette ai vincoli di cui al d.lgs 42/2004 e smi.

Utilizzo attuale: l'area è inutilizzata.

Utilizzo futuro: terreni destinati all'espansione residenziale.

Consistenza: particella 71 foglio 17 mq. 16.170, particella 28 foglio 18 mq. 255, particella 33 foglio 18 mq. catastali 1.000.

Valutazione economica: il valore attuale di mercato, come da stima effettuata nel 2011 è così determinato: particelle 71e 28 euro 572.000,00, particella 33 euro 67.000,00, per un totale di euro 639.000,00

Dati catastali: situazione catastale da aggiornare. Scorporare il mapp. 28 foglio 18 dalla cascina.

Note: maggiori dettagli sono reperibili nel data room predisposto dalla provincia ove sono presenti fotografie, planimetrie catastali, stima, visura catastale.

FASCIA A

IMMOBILE N 9 a)

PALAZZO TINTI PALLAVICINO CLAVELLO: SEDE DELLA PREFETTURA DI CREMONA

Localizzazione: Il complesso immobiliare è ubicato nel pieno centro storico della città di Cremona, in c.so Vittorio Emanuele II, al civico 17; il sito risulta di facile accessibilità veicolare dalla vicina circonvallazione di Piazza Cadorna.

Il parcheggio di auto private è consentito lungo c.so Vittorio Emanuele da posti auto a tariffa oraria e dal vicino parcheggio sotterraneo di piazza Marconi.

La zona gode di servizi e di attrezzature di carattere sociale e collettivo e si trova in prossimità della sede del tribunale, della questura, delle agenzie delle entrate e del territorio, della CCIAA e del Comune di Cremona.



Descrizione: Tutti i locali risultano, in genere, in stato di conservazione molto buono, sono oggetto di costante manutenzione e sono presenti impianti di condizionamento (in alcune zone), ascensore e servizi anche per disabili. La parte orientale del tetto dell'ala del fabbricato prospiciente il corso Vittorio Emanuele II è stata oggetto di un recente intervento sia di rinforzo strutturale che di rifacimento del manto di copertura, mentre nella porzione occidentale si sono rilevate alcune perdite, da eliminare, nel manto di copertura.

Situazione urbanistica:

Il complesso immobiliare risulta ricompreso nel Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Cremona approvato definitivamente con Delibera Consigliare n. 13 del 02/03/2009 e diventato efficace con la pubblicazione sul BURL Lombardia n. 15 del 15/04/2009. L'immobile in argomento è così individuato:

Documenti di piano

Il PGT mediante la tavola del Documento di piano **DP2** "Quadro conoscitivo – Atlante dei Vincoli e delle Salvaguardie", non riporta indicazioni per le unità immobiliari identificate dal mappale n.604 del foglio 85.

Il PGT mediante la tavola del Documento di piano **DP10** “Quadro conoscitivo – Sistema insediativo” inserisce le unità immobiliari identificate dal mappale n.604 del foglio 85 nell’“Ambito della città delle attrezzature urbane e dei servizi”.

Il PGT mediante la tavola del Documento di piano **DP11** “Quadro conoscitivo – Tessuti urbani” inserisce le unità immobiliari identificate dal mappale n.604 del foglio 85 nell’“Ambito dei tessuti di origine medioevale”.

Il PGT mediante la tavola del Documento di piano **DP12** “Quadro conoscitivo – Struttura del territorio ed elementi del paesaggio” inserisce le unità immobiliari identificate dal mappale n.604 del foglio 85 in adiacenza a “strada panoramica pluriuso”.

Il PGT mediante la tavola del Documento di piano **DP17** “Sistema insediativo e dei servizi”, non riporta indicazioni per le unità immobiliari identificate dal mappale n.604 del foglio 85.

Il PGT mediante la tavola del Documento di piano **DP18** “Sistema Ambientale” inserisce le unità immobiliari identificate dal mappale n.604 del foglio 85 in adiacenza a “percorsi ciclabili a scala urbana di progetto”.

Il PGT mediante la tavola del Documento di piano **DP19** “Sistema della Mobilità”, inserisce le unità immobiliari identificate dal mappale n.604 del foglio 85 negli “ambiti con sviluppo di politiche di Mobility Management” e in adiacenza a “percorsi ciclabili in previsione”.

Il PGT mediante la tavola del Documento di piano **DP21** “Sensibilità e qualità del paesaggio” inserisce le unità immobiliari identificate dal mappale n.604 del foglio 85 nella “Classe di sensibilità paesistica molto alta”.

Il PGT mediante la tavola del Documento di piano **DP22** “Previsioni di piano” inserisce le unità immobiliari identificate dal mappale n.604 del foglio 85 nella “Classe di sensibilità paesistica molto alta”, parzialmente nella classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni e nelle aree PSL Z3 e Z4 con fattore di amplificazione superiore alla soglia con 13 necessità di III livello di approfondimento (art 19).

Piano delle Regole

Il PGT mediante la tavola del Piano delle regole **PR1** “Tutela e valorizzazione dell’ambiente e del paesaggio” non riporta indicazioni per le unità immobiliari identificate dal mappale n.604 del foglio 85.

Il PGT mediante la tavola del Piano delle regole **PR2.3** “Vincoli, Rispetti, Impianti a rischio di incidente rilevante” inserisce le unità immobiliari identificate dal mappale n.604 del foglio 85 parzialmente nella classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni (art 19) e nelle aree PSL Z3 e Z4 con fattore di amplificazione superiore alla soglia con necessità di III livello di approfondimento (art 19).

Il PGT mediante la tavola del Piano delle Regole **PR3.3** inserisce le unità immobiliari identificate dal mappale n.604 del foglio 85 nell’“Ambito del tessuto urbano consolidato” definito “Nuclei di antica formazione” (art. 24).

Il PGT mediante la tavola del Piano delle Regole **PR4.14** inserisce le unità immobiliari identificate dal mappale n.604 del foglio 85 negli “Ambiti urbani – Unità urbane” del “Tessuto urbano consolidato: Città storica” definito “Emergenza architettonica” (art. 44).

Il PGT mediante la tavola del Piano delle regole **PR5** “Programmazione commerciale” inserisce le unità immobiliari identificate dal mappale n.604 del foglio 85 negli “Ambiti del tessuto urbano consolidato” in cui sono consentiti esercizi di vicinato e medie strutture di vendita sino a 600 mq di superficie .

Il PGT mediante la tavola del Piano delle regole **PR6** “Fattibilità geologica delle azioni di piano” inserisce le unità immobiliari del complesso immobiliare in epigrafe nella classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni e negli “Scenari di pericolosità sismica locale” PLS Z2 (cedimenti e/o liquidazioni), PLS Z4a (amplificazioni litologiche e geometriche) e PLS Z3a e Z4a con fattore di amplificazione (FA) superiore alla soglia con necessità, per gli edifici strategici e rilevanti, di eseguire le indagini di III livello.

Il PGT mediante la tavola del Piano delle regole **PR7** “Centro abitato e centro edificato” inserisce le unità immobiliari identificate dal mappale n.604 del foglio 85 nel “Centro abitato e centro edificato” (art 8).

Nella tavola del Piano delle regole **PR4.14** tutto il complesso immobiliare risulta perimetrato e classificato dalla lettera “S” che rimanda al Piano dei Servizi e alla definizione di Unità Urbana Specialistica “Oggetto di valutazione all’interno dei singoli progetti in considerazione del contesto e delle necessità tecniche funzionali”.

Piano dei Servizi

Il PGT mediante la tavola del Piano dei Servizi **PS6.3** inserisce l’intero complesso immobiliare nella tipologia “SG esistenti” “Servizi generali per l’istruzione la cultura, lo spettacolo, servizi amministrativi, alle imprese e impianti tecnologici” (cap. 2.2 del Piano dei servizi).

Il PGT mediante la tavola del Piano dei Servizi **PS6.3** inserisce l'intero complesso immobiliare nella tipologia "SLS esistenti e di progetto" "Servizi di livello sovracomunale" (cap. 2.10 del Piano dei servizi – Modalità di attuazione).

Il PGT mediante la tavola del Piano dei servizi **PS7** "Ambiti di perequazione", non riporta indicazioni per le unità immobiliari identificate dal mappale n.604 del foglio 85.

Vincoli ai sensi del d.lgs 42/2004 e smi: il palazzo di corso Vittorio Emanuele II n. 17 possiede caratteristiche storiche tali da essere considerato soggetto ai vincoli di cui d.lgs 42/2004 e smi e a vincolo n. 244 ai sensi degli artt. 2 e 5 del d. lgs. 29/1999 n. 490 (principali edifici pubblici, enti legalmente riconosciuti, privi del decreto di vincolo). Per il complesso è stata richiesta nel luglio 2012 ai competenti organi del MBAC la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del d.lgs 42/2004. E' stata richiesta altresì l'autorizzazione alla vendita.

Utilizzo attuale e futuro: attualmente la porzione oggetto della presente scheda risulta occupata dagli uffici della prefettura, compresi gli uffici di rappresentanza e l'alloggio prefettizio e si prevede che anche in futuro mantenga la medesima destinazione d'uso.

Il resto dell'immobile è utilizzato come sede istituzionale della provincia di Cremona, compresi gli uffici di rappresentanza. (si veda scheda 9 b).

Consistenza: la superficie lorda commerciale dell'intero complesso immobiliare risulta di mq 9.523,22. di cui mq. 4.120,09 attribuibili alla prefettura.

Valutazione economica: il valore attuale complessivo di mercato è pari ad € 21.950.000,00.
Il valore della porzione occupata dalla prefettura di Cremona può essere indicato in 9.496.365,25.

Canone di locazione attuale: l'attuale contratto di locazione è stato rinnovato in data 01 dicembre 2010 ed ha validità di anni sei rinnovabile.
IL canone locativo è di euro/anno 253.063,88.

Dati catastali: situazione catastale da aggiornare.

Note: maggiori dettagli sono reperibili nel data room predisposto dalla provincia ove sono presenti fotografie, stima, visura catastale, copia richiesta verifica di interesse culturale, copia richiesta autorizzazione alla vendita, copia contratto di locazione con la locale prefettura. **Non si allegano planimetrie in quanto la parte di immobile affittata alla prefettura è protetta da un vincolo di riservatezza trattandosi di un edificio sensibile ai fini della sicurezza.**

FASCIA A

IMMOBILE N 11 a)

PALAZZO PROVINCIALE DI CASALMAGGIORE. (Parte locata all'INPS)

Localizzazione: Il Palazzo è ubicato in pieno centro storico della città di Casalmaggiore, in via Cairoli n.12, a poche decine di metri dalla sede del palazzo comunale, in una zona a prevalente destinazione residenziale. Lungo via Cairoli sono allineati numerosi edifici di rilevanza urbanistica e di pregio storico-architettonico, tra cui il teatro comunale e vari palazzi.



Descrizione: il Palazzo è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra, fronteggiante le vie Cairoli e Saffi; sono presenti alcuni locali nel piano sottotetto.

Il Palazzo è stato interessato da radicali lavori di ristrutturazione e risanamento edilizio nel 2006 che hanno coinvolto anche tutti gli impianti. L'immobile è dotato di:

- ingresso ed ascensore per disabili;
- scala di sicurezza esterna;
- impianto termico mediante caldaia a gas metano con elementi radianti a pavimento, ventilconvettori e radiatori nei servizi igienici;
- impianto di climatizzazione;
- impianto di rilevazione fumi, antincendio;
- impianto antintrusione e illuminazione di emergenza.

Situazione urbanistica:

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Casalmaggiore approvato definitivamente con Delibera Consigliare n. 5 del 26/01/2010 è diventato efficace con la pubblicazione sul BURL Lombardia n. 26 del 30/10/2010. L'immobile trova il seguente riscontro nella documentazione di piano:

Documento di Piano (DP-N)

Il PGT mediante la tavola del Documento di Piano "Dp-P1" inserisce l'unità immobiliare identificata dal mappale 211 sub 501 nel "Sistema storico-paesaggistico" degli "Edifici di interesse di valore storico architettonico e pregio storico-testimoniale" e all'interno di un'area allargata di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile.

Piano delle Regole (PdR-N)

Il PGT mediante la tavola del Piano delle Regole "PR-P3a2" inserisce l'unità immobiliare identificata dal mappale 211 sub 501 nel "Centro storico" e stabilisce per essa che il tipo di intervento edilizio attuabile è il "Risanamento conservativo".

Il PGT mediante la tavola del Quadro edilizio di valore storico - Inquadramento nuclei del Centro Storico "Q03a" associa all'unità immobiliare identificata dal mappale 211 sub 501 la scheda n. CS-137 appartenente all'elaborato Schede edifici in centro storico "Q03a-Ac" che assegna all'edificio "Rilevanza urbanistica e pregio storico ambientale".

Piano dei Servizi (PS-N)

Il PGT mediante la tavola del Piano dei Servizi "PS-P3a2" inserisce l'unità immobiliare identificata dal mappale 211 sub 501 nelle "Aree per le attrezzature urbane" con destinazione "esistente" a "attrezzature istituzionali e amministrative".

Vincoli ai sensi del d.lgs 42/2004 e smi: l'intero immobile possiede caratteristiche tali da essere considerato vincolato ai sensi del d.lgs 42/2004 e smi. Sono state inoltrate alla competente struttura del MBAC sia la domanda di verifica dell'interesse culturale, sia la domanda di autorizzazione alla vendita.

Utilizzo attuale: attualmente il palazzo ospita, in una parte del primo piano, gli uffici dell' INPS. Il resto dell'edificio è occupato da uffici della provincia ed è oggetto della scheda 11 b).

Utilizzo futuro: si prevede che, anche in futuro, la parte locata all'INPS mantenga la medesima destinazione d'uso in forza del contratto in scadenza l' 07/06/2015.

Consistenza: la superficie lorda commerciale dell'intero complesso immobiliare risulta di mq.1136,03, di cui mq. 272 attribuibili all'INPS.

Valutazione economica: il valore attuale complessivo di mercato, come da stima effettuata nel maggio 2012, è pari ad € 2.040.000,00. Il valore della porzione occupata dall'INPS può essere indicato in euro 488.451.

Canone di locazione attuale: l'attuale contratto di locazione è stato stipulato in data 08/06/ 2009 per la durata di sei anni rinnovabile. Il canone locativo è di euro/anno 17.086,52.

Dati catastali: situazione catastale da aggiornare.

Note: maggiori dettagli sono reperibili nel data room predisposto dalla provincia ove sono presenti fotografie, planimetrie, stima, visura catastale, copia richiesta verifica di interesse culturale, copia richiesta autorizzazione alla vendita, copia contratto di locazione stipulato con l'INPS.

FASCIA A

IMMOBILE N 12

AEROPORTO DI CREMONA MIGLIARO

Localizzazione: l'intera struttura è situata nel comune di Cremona sulla ex SS 498 "Soncinese" in località Migliaro, a circa 6 km dal comune capoluogo.



Descrizione: l'area, di complessivo mq 140.200, comprende una pista di volo di 650 ml e la relativa area pertinenziale, alcuni fabbricati tra cui hangar e torre di controllo, la palazzina degli uffici (mq 60), una base per l'eliporto, un edificio destinato a bar ristoro interno/esterno di mq 122 e spazi aperti.

Situazione urbanistica: L'immobile è allibrato al catasto FABBRICATI alla categoria D/8 del foglio 2, PARTICELLE 27, 29, 108, 109, 110, 111, 112, 7052, 7053, 7054, 7055, 7056, 7057 del Comune di Cremona. Risultano inoltre tre particelle in prossimità della ex scuola edile censite al catasto terreni al foglio 14 particelle **22, 86 e 87**.

Nel Piano delle Regole del PGT l'intera area ricade nell'ambito degli "impianti urbani", mentre nelle unità urbane l'ambito è "specialistico".

Nella tavola dei vincoli compaiono tre livelli di fasce di rispetto.

Il Piano dei Servizi indica l'aeroporto tra i "servizi alla mobilità esistenti di livello sovra-comunale" tranne una porzione delle particelle **22, 86 e 87** che risultano a "servizi generali esistenti".

Nei servizi alla mobilità l'aeroporto, ancora escluse le particelle **22, 86 e 87**, rientra nel sistema delle infrastrutture.

Il Migliaro figura nell'elenco ENAC degli aeroporti italiani.

Vincoli ai sensi del d.lgs 42/2004 e smi: l'immobile non è soggetto ai vincoli di cui al d.lgs 42/2004 e smi.

Utilizzo attuale: attualmente l'area è utilizzata come aeroporto. La concessione è stata recentemente rinnovata a favore dell'associazione sportiva Aeroclub di Cremona per sei anni a partire dall' 01 / 10 / 2012 rinnovabile per ugual periodo.

Utilizzo futuro: aeroporto

Consistenza: la consistenza di superficie lorda commerciale dell'intero complesso immobiliare risulta di mq.140.200.

Valutazione economica: il valore attuale di mercato, come da stima effettuata nel maggio 2011, è pari ad €. 4.400.000,00

Terreni di cui ai mappali 22, 86 e 87 foglio 14.

Tali terreni sono esclusi dalla presente scheda e non sono oggetto di conferimento al fondo.

Dati catastali: situazione catastale aggiornata.

Note: maggiori dettagli sono reperibili nel data room predisposto dalla provincia ove sono presenti fotografie, planimetrie, stima, visura catastale, copia del disciplinare di concessione d'uso.

FASCIA B

IMMOBILE N 7

IMMOBILE SEDE DEL PROVVEDITORATO AGLI STUDI

Localizzazione: il Palazzo è collocato in prossimità del centro storico di Cremona, in piazza XXIV maggio in un'area a vocazione residenziale e di edilizia scolastica.



Descrizione: l'immobile è stato realizzato negli anni 1939-40 ed è composto da due corpi di fabbrica laterali rettilinei di circa 28-35 metri di lunghezza con una larghezza di circa 9 metri, che si articolano su quattro piani, con un corpo centrale ove sono collocati l'ingresso ed il vano scale. Al piano rialzato, nel vertice interno della pianta a L, è disposto un fabbricato, di forma ellittica, già destinato a teatro e ora del tutto in disuso, avente altezza di circa 6 metri e dotato di una capacità ricettiva di circa 250 posti a sedere.

I locali del fabbricato principale si trovano in uno stato di conservazione buono, ma sono necessari interventi di ristrutturazione sia generali sulle strutture, ed in particolare sulle facciate (intonaci), che specifici, per rendere a norma gli impianti elettrici e di cablaggio dati ormai obsoleti. Il fabbricato di forma ellittica destinato ad uso teatro è in totale disuso da vari anni e si presenta, allo stato attuale, inagibile.

Situazione urbanistica: Il complesso immobiliare risulta ricompreso nel Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Cremona, approvato definitivamente con Delibera Consigliare n. 13 del 02/03/2009 e diventato efficace con la pubblicazione sul BURL n. 15 del 15/04/2009.

Documenti di piano

Il PGT mediante la tavola del Documento di piano DP8 "Quadro conoscitivo – Criticità ambientali" inserisce le unità immobiliari del complesso immobiliare in argomento nelle "Scuole ed istituti soggetti a piano di risanamento acustico" e in area con "Flussi veicolari da 10000 a 15000 veicoli".

Il PGT mediante la tavola del Documento di piano DP10 "Quadro conoscitivo – Sistema insediativo" inserisce le unità immobiliari del complesso immobiliare in argomento nell'"Ambito città delle attrezzature urbane e dei servizi".

Il PGT mediante la tavola del Documento di piano DP11 “Quadro conoscitivo – Tessuti urbani” inserisce le unità immobiliari del complesso immobiliare in argomento nell’ “Ambito dei tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca”.

Il PGT mediante la tavola del Documento di piano DP12 “Quadro conoscitivo – Struttura del territorio ed elementi del paesaggio” inserisce le unità immobiliari del complesso immobiliare in argomento in zona con presenza di mura del centro storico cittadino e in area caratterizzata dalla scarpata morfologica principale.

Il PGT mediante le tavole del Documento di piano DP17 “Sistema insediativo e dei servizi”, DP18 “Sistema Ambientale”, DP19 “Sistema della Mobilità” non riporta indicazioni per le unità immobiliari del complesso immobiliare in argomento.

Il PGT mediante la tavola del Documento di piano DP21 “Sensibilità e qualità del paesaggio” inserisce le unità immobiliari del complesso immobiliare in argomento nella “Classe di sensibilità paesistica molto alta”.

Il PGT mediante la tavola del Documento di piano DP22 “Previsioni di piano” inserisce le unità immobiliari del complesso immobiliare in argomento nella “Classe di sensibilità paesistica molto alta”, nella classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni, nelle aree PSL Z3 e Z4 con fattore di amplificazione superiore alla soglia con necessità di III livello di approfondimento (art 19) e in parte nella “Fascia di rispetto di 150 m dei corsi d’acqua classificati come pubblici e vincolati ai sensi dell’art 142 D.Lgs 42/2004 (art 18).

Piano delle Regole

Il PGT mediante la tavola del Piano delle regole PR1 “Tutela e valorizzazione dell’ambiente e del paesaggio” non riporta indicazioni per le unità immobiliari del complesso immobiliare in argomento.

Il PGT mediante la tavola del Piano delle regole PR2.3 “Vincoli, Rispetti, Impianti a rischio di PLS Z3a e Z4a con fattore di amplificazione (FA) superiore alla soglia con necessità, per gli edifici strategici e rilevanti, di eseguire le indagini di III livello.

Il PGT mediante la tavola del Piano delle regole PR7 “Centro abitato e centro edificato” inserisce le unità immobiliari del complesso immobiliare in argomento nel “Centro abitato e centro edificato” (art 8).

Nella tavola del Piano delle regole PR4.14 tutto il complesso immobiliare in argomento risulta perimetrato e classificato dalla lettera “S” che rimanda al Piano dei Servizi e alla definizione di Unità Urbana Specialistica “Oggetto di valutazione all’interno dei singoli progetti in considerazione del contesto e delle necessità tecniche funzionali”.

Piano dei Servizi

Il PGT mediante la tavola del Piano dei Servizi PS6.3 inserisce l’intero complesso immobiliare in argomento nella tipologia “SG esistenti”, “Servizi generali per l’istruzione la cultura, lo spettacolo, servizi amministrativi, alle imprese e impianti tecnologici” (cap. 2.2 del Piano dei servizi).

Nell’accluso allegato tecnico (Allegato F2) è riportato il capitolo 2.2 del Piano dei Servizi PSma che individua e norma le prescrizioni per le aree destinate o da destinarsi a “Servizi generali per l’istruzione la cultura, lo spettacolo, servizi amministrativi, alle imprese e impianti tecnologici”.

Il PGT mediante la tavola del Piano dei Servizi PS6.3 inserisce l'intero complesso immobiliare in argomento nella tipologia "SLS esistenti e di progetto", "Servizi di livello sovra-comunale" (cap. 2.10 del Piano dei servizi – Modalità di attuazione).

Il capitolo 2.10 del Piano dei servizi (PSma) norma le modalità di attuazione nel seguente modo: "Ai sensi dell'art 9 della L.R. 12/2005 negli elaborati grafici del Piano dei Servizi sono altresì individuati i servizi aventi valenza sovra-comunale necessari al soddisfacimento della domanda espressa dal bacino territoriale sia provinciale che sovra-provinciale di gravitazione."

Il PGT mediante la tavola del Piano dei servizi PS7 "Ambiti di perequazione", non riporta indicazioni per le unità immobiliari del complesso immobiliare in argomento.

Vincoli ai sensi del d.lgs 42/2004 e smi: l'immobile possiede caratteristiche storiche tali da essere considerato vincolato ai sensi del d.lgs 42/2004 e smi e a vincolo n. 244 ai sensi degli art. 2 e 5 del d. lgs. 29/1999 n. 490 (principali edifici pubblici, enti legalmente riconosciuti, privi del decreto di vincolo). Per l'immobile è stata richiesta la verifica di interesse culturale e l'autorizzazione alla vendita.

Utilizzo attuale: il Palazzo accoglie attualmente la sede degli uffici del MIUR (ex provveditorato agli studi).

Utilizzo futuro: uffici.

È previsto comunque lo spostamento degli uffici del MIUR presso l'immobile denominato "ex genio civile" (immobile n 6) come da verbale del 21 settembre 2012.

Consistenza: la consistenza di superficie lorda commerciale dell'intero complesso immobiliare risulta di mq 3.553,05, di cui 418,78 di competenza dell'ex teatro, (attualmente inagibile) e di mq 3.134,27 di competenza del rimanente complesso immobiliare.

Valutazione economica: il valore attuale di mercato è pari ad €. 4.530.000,00.

Dati catastali: la situazione catastale da aggiornare.

Note: maggiori dettagli sono reperibili nel data room predisposto dalla provincia ove sono presenti fotografie, stima, visura catastale, planimetrie, copia richiesta di interesse culturale, copia richiesta autorizzazione alla vendita, copia verbale del 21 settembre 2012.

FASCIA B

IMMOBILE N 10 b)

IMMOBILE SITO IN COMUNE DI CREMONA, CORSO VITTORIO EMANUELE II, N. 28. (parte occupata dagli uffici della Provincia)

Localizzazione: i locali occupano una porzione dello stabile ubicato nel centro storico del comune di Cremona, in una zona a prevalente destinazione residenziale, commerciale e a servizi pubblici e privati.

Il sito risulta di facile accessibilità veicolare dalle vicine circonvallazioni di Piazza Cadorna e viale Po.

Il parcheggio di auto private è consentito lungo c.so Vittorio Emanuele da un set di posti auto a tariffa oraria e dal vicino parcheggio sotterraneo di piazza Marconi.

La zona gode di servizi e di attrezzature di carattere sociale e collettivo e si trova in prossimità della sede del Tribunale, della Questura, della Prefettura e della Provincia, della CCIAA, del Comune di Cremona.



Descrizione: le unità immobiliari in oggetto sono quattro. La prima è posta al primo piano, la seconda, la terza e la quarta sono poste al secondo piano.

La prima unità presenta una pianta a T con affaccio su corso Vittorio Emanuele II e l'anima che occupa il corpo centrale del palazzo. Sono presenti undici uffici, un corridoio centrale, sala d'attesa, sala riunioni, locale deposito, ripostiglio e un blocco di due servizi igienici. Detta porzione di immobile si ritiene possa essere liberata in futuro dalla provincia.

La porzione di immobile oggetto della presente scheda è dotata di :

- impianto di riscaldamento costituito da termosifoni;
- impianto di climatizzazione ;
- non è dotata di impianto di ascensore ed è accessibile solo dal vano scale.

I locali si presentano in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

La seconda unità, la terza e la quarta sono attualmente sede di uffici dell'azienda speciale Ufficio d'Ambito della Provincia di Cremona (A.T.O.). (si veda scheda 10 a).

Situazione urbanistica:

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Cremona approvato definitivamente con Delibera Consiliare n. 13 del 02/03/2009 è diventato efficace con la pubblicazione sulBURL Lombardia n. 15 del 15/04/2009.

Piano delle regole

Il PGT mediante la tavola del Piano delle Regole PR 3.3 inserisce le unità immobiliari identificate dal mappale 4 sub 25, 26, 27,15 del foglio 87 nell' "Ambito del tessuto urbano consolidato" definito "Nuclei di antica formazione" (art. 24).

Il PGT mediante la tavola del Piano delle Regole PR 4.14 inserisce le unità immobiliari identificate dal mappale 4 sub 25, 26, 27,15 del foglio 87 del foglio 87 nella "Unità Urbana: Città storica" definita "Ristrutturazione post bellica" (art. 47).

L'articolo 47 del Piano delle Regole (PRnt) norma l'Unità Urbana "Città storica"

Vincoli ai sensi del d.lgs 42/2004 e smi :

immobile costruito nel periodo post-bellico è esente da vincoli di cui d.lgs n.42/2004 e smi.

Utilizzo attuale: attualmente, l'unità immobiliare oggetto della presente scheda è occupata da uffici della Provincia di Cremona.

Utilizzo futuro: L'unità immobiliare potrà essere adibita in futuro a: uffici pubblici, uffici privati o residenza.

Consistenza: la consistenza di superficie lorda commerciale complessiva della proprietà risulta di mq. 740,62 di cui mq. 455,82 occupati dagli uffici della Provincia.

Valutazione economica: il valore attuale complessivo di mercato, come da stima effettuata nel maggio 2012, è pari ad €. 1.673.000,00.

Il valore della porzione occupato dagli uffici della Provincia di Cremona può essere indicato in € 1.042.000,00 Euro.

Dati catastali: situazione catastale da aggiornare.

Note: maggiori dettagli sono reperibili nel data room predisposto dalla provincia ove sono presenti fotografie, planimetrie, stima, visura catastale, richiesta Certificato di destinazione urbanistica.

FASCIA B

IMMOBILE N 11 b)

PALAZZO PROVINCIALE DI CASALMAGGIORE (parte occupata dagli uffici della Provincia)

Localizzazione: Il Palazzo è ubicato in pieno centro storico della città di Casalmaggiore, in via Cairoli n° 12, a poche decine di metri dalla sede del palazzo comunale, in una zona a prevalente destinazione residenziale. Lungo via Cairoli sono allineati numerosi edifici di rilevanza urbanistica e di pregio storico-architettonico, tra cui il teatro comunale e vari palazzi.



Descrizione: il Palazzo è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra, fronteggiante le vie Cairoli e Saffi; sono presenti alcuni locali nel piano sottotetto.

Il Palazzo è stato interessato da radicali lavori di ristrutturazione e risanamento edilizio nel 2006 che hanno coinvolto anche tutti gli impianti. L'immobile è dotato di:

- ingresso ed ascensore per disabili
- scala di sicurezza esterna;
- impianto termico mediante caldaia a gas metano con elementi radianti a pavimento, ventilconvettori e radiatori nei servizi igienici;
- impianto di climatizzazione;
- impianto di rilevazione fumi, antincendio;
- impianto antintrusione e illuminazione di emergenza.

Situazione urbanistica:

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Casalmaggiore approvato definitivamente con Delibera Consigliare n. 5 del 26/01/2010 è diventato efficace con la pubblicazione sul BURL Lombardia n. 26 del 30/10/2010. L'immobile trova il seguente riscontro nella documentazione di piano:

Documento di Piano (DP-N)

Il PGT mediante la tavola del Documento di Piano "Dp-P1" inserisce l'unità immobiliare identificata dal mappale 211 sub 501 nel "*Sistema storico-paesaggistico*" degli "*Edifici di interesse di valore storico architettonico e pregio storico-testimoniale*" e all'interno di un'area allargata di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile.

Piano delle Regole (PdR-N)

Il PGT mediante la tavola del Piano delle Regole "PR-P3a2" inserisce l'unità immobiliare identificata dal mappale 211 sub 501 nel "Centro storico" e stabilisce per essa che il tipo di intervento edilizio attuabile è il "*Risanamento conservativo*".

Il PGT mediante la tavola del Quadro edilizio di valore storico - Inquadramento nuclei del Centro Storico "Q03a" associa all'unità immobiliare identificata dal mappale 211 sub 501 la scheda n. CS-137 appartenente all'elaborato Schede edifici in centro storico "Q03a-Ac" che assegna all'edificio "*Rilevanza urbanistica e pregio storico ambientale*".

Piano dei Servizi (PS-N)

Il PGT mediante la tavola del Piano dei Servizi "PS-P3a2" inserisce l'unità immobiliare identificata dal mappale 211 sub 501 nelle "*Aree per le attrezzature urbane*" con destinazione "*esistente*" a "*attrezzature istituzionali e amministrative*".

Vincoli ai sensi del d.lgs 42/2004 e smi: l'intero immobile possiede caratteristiche tali da essere considerato vincolato ai sensi del d.lgs 42/2004 e smi. Sono state inoltrate alla competente struttura del MBAC sia la domanda di verifica dell'interesse culturale, sia la domanda di autorizzazione alla vendita.

Utilizzo attuale e futuro: la porzione di edificio oggetto della presente scheda, al piano terra e in parte del primo piano, ospita uffici della provincia in particolare: gli uffici del Centro per l'Impiego, dell'Urp e del Difensore civico e l'ufficio decentrato del settore Agricoltura e si prevede che anche in futuro mantenga la medesima destinazione d'uso. E' stata richiesta al comune di Casalmaggiore la possibilità che l'immobile possa ospitare anche uffici privati.

Il resto dell'edificio, al primo piano, è occupato da uffici dell' INPS ed è oggetto della scheda 11 a.

Consistenza: la superficie lorda commerciale dell'intero complesso immobiliare risulta di mq.1136,03, di cui mq 864 attribuibili alla provincia.

Valutazione economica: il valore attuale complessivo di mercato, come da stima effettuata nel maggio 2012, è pari ad € 2.040.000,00. Il valore della porzione occupata dalla provincia può essere indicato in euro 1.551.549.

Dati catastali: situazione catastale da aggiornare.

Note: maggiori dettagli sono reperibili nel data room predisposto dalla provincia ove sono presenti fotografie, planimetrie, stima, visura catastale, copia decreto di vincolo, copia richiesta autorizzazione alla vendita.

FASCIA B

IMMOBILE N 14

PALAZZO PROVINCIALE DI CREMA

Localizzazione: Il Palazzo è ubicato in pieno centro storico della città di Crema, in via G. Matteotti, n° 39, ma a soli 1,5 km dall'ingresso della strada provinciale Paullese. E' ricompreso entro il perimetro delle antiche "Mura Venete", in una zona a destinazione prevalentemente residenziale, lungo via Matteotti dove sono allineati numerosi edifici di notevole interesse architettonico.



Descrizione: il Palazzo è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra fronteggiante la via Matteotti e da un'area cortilizia in comproprietà al 50% con altro ente. E' stato oggetto di radicali interventi di ristrutturazione e restauro che si sono conclusi nell'anno 2002.

Sono presenti alcuni locali cantinati ed un piano sottotetto. Al piano terra sono ospitati alcuni uffici provinciali, mentre accedendo al primo piano si arriva al salone ed agli uffici di rappresentanza. I soffitti sono a cassettoni mentre al primo piano sono presenti pareti affrescate con scene mitologiche e decori floreali. Entrambi i piani sono dotati di blocchi di servizi igienici anche per disabili.

La porzione di immobile è dotata di impianto di elevazione, di impianto antintrusione, impianto di riscaldamento autonomo (predisposto per allaccio al teleriscaldamento).

Il fabbricato si presenta nel complesso in ottime condizioni per quanto concerne lo stato manutentivo e di conservazione.

Situazione urbanistica: Il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Crema approvato definitivamente con Delibera Consigliare n. 55 del 16/06/2011 è diventato efficace con la pubblicazione sul BURL Lombardia n. 51 del 21/12/2011. L'immobile in argomento è così individuato:

Piano delle Regole (PdR6)

Il PGT mediante la tavola del Piano delle Regole PdR 3.7 inserisce le unità immobiliari identificate dai mappali 446 sub 502 e 503 nell'“Ambito del tessuto urbano consolidato” definito “Nuclei di antica formazione” (art. 15) e la tavola PdR 4 classifica dette unità immobiliari nella tipologia “X4 palazzi” e parzialmente “X6 case con corte” (art. 15.1.3).

Piano dei Servizi (PdS11)

Il PGT mediante la tavola del Piano dei Servizi PdS 3 inserisce le unità immobiliari identificate dai mappali 446 sub 502 e 503 nella tipologia “Am” “Servizi ed attrezzature civiche ed amministrative” e la tavola PdS 7 include le suddette unità immobiliari nei “Servizi esistenti”.

L'art. 20 del Piano dei servizi (PdS 11) definisce le modalità d'intervento per le aree ed i servizi ricadenti all'interno del nucleo di antica formazione:

Il comma 7 dell'art. 1 del Piano dei servizi (PdS 11) stabilisce che il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Servitù: il Palazzo, per l'accesso alla cantina e al piano sottotetto, gode della servitù attiva di passaggio in un vano scala di proprietà di altro Ente (A.L.E.R). Risulta invece essere gravato da servitù passiva di passaggio per l'accesso al cortile (che è in grado di ospitare otto posti auto di cui quattro riservati alla provincia) e che è in comproprietà al 50 % sempre con con l'A.L.E.R.

Vincoli ai sensi del d.lgs 42/2004 e smi: il palazzo possiede caratteristiche storiche tali da essere considerato vincolato ai sensi del d.lgs 42/2004 e smi. Per l'immobile è stata richiesta ai competenti organi del MBAC la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del d.lgs 42/2004, nonché l'autorizzazione alla vendita.

Utilizzo attuale: attualmente l'immobile ospita uffici e sale di rappresentanza della provincia ed è occupato anche da soggetti diversi autorizzati dalla provincia a titolo non oneroso.

Utilizzo futuro: uffici pubblici o privati, ovvero anche residenza.

Consistenza: la consistenza di superficie lorda commerciale della porzione in proprietà risulta di mq.872,80

Valutazione economica: il valore attuale di mercato, come da stima effettuata nel febbraio 2012, è pari ad €2.000.000,00.

Dati catastali: situazione catastale aggiornata.

Note: maggiori dettagli sono reperibili nel data room predisposto dalla provincia ove sono presenti fotografie, stima, planimetrie, visura catastale, copia decreto di vincolo, copia richiesta autorizzazione alla vendita.

FASCIA C

IMMOBILE N 6

IMMOBILE “EX SEDE DEL GENIO CIVILE”

Localizzazione: i locali, un tempo sede del genio Civile e oggi in disuso, occupano una porzione dello stabile ubicato nel centro storico del comune di Cremona, confinato tra le vie Ponchielli, dei Tribunali, Sommi de’ Picenardi e c.so Vittorio Emanuele II .

Il sito risulta di facile accessibilità veicolare dalla vicina circonvallazione di Piazza Cadorna.

Il parcheggio di auto private è consentito lungo c.so Vittorio Emanuele da posti auto a tariffa oraria e dal vicino parcheggio sotterraneo di piazza Marconi.

La zona gode di servizi e di attrezzature di carattere sociale e collettivo, e si trova in prossimità della sede del Tribunale, della Questura, della Prefettura e della Provincia, della CCIAA e del Comune di Cremona .



Descrizione: il fabbricato ha un’impronta rettangolare pari all’intero isolato, risulta essere costruito in fasi successive sino alla seconda metà del secolo scorso ed è composto da tre piani fuori terra ed uno interrato. Ad eccezione della porzione in questione, di proprietà della Provincia di Cremona, il palazzo è confluito nel fondo patrimonio 1 (FP1) acquisito da BNP Paribas.

Ai vari piani trovano attualmente collocazione la Direzione provinciale dell'Agenzia delle entrate, la Ragioneria dello Stato, la Direzione provinciale del Tesoro e la Conservatoria dell'Agenzia del territorio.

La condizioni di manutenzione non sono uniformi perché ogni conduttore ha provveduto in proprio ad effettuare interventi di ammodernamento dei locali ma in generale il livello è discreto.

La porzione oggetto della presente scheda si trova al secondo piano, con affaccio principale su c.so Vittorio Emanuele II, comprende 23 stanze ed una sala riunioni servite da ampio ingresso baricentrico, lungo corridoio centrale e due blocchi per servizi igienici agli estremi opposti del corridoio. L'impianto di riscaldamento è assicurato da termosifoni con alimentazione centralizzata. L'impianto di condizionamento non è utilizzabile.

Al piano terra, con accesso carraio da via dei Tribunali, si trova un'autorimessa di circa 50 mq. I locali sono dotati di un ulteriore locale accessori posto in cantina e della superficie di circa 50mq.

Tutti i locali sono raggiungibili con scale e con impianto di elevazione.

La porzione di immobile necessita di interventi manutentivi per ovviare ai danni causati in alcune stanze da infiltrazione di acqua dalla copertura.

Situazione urbanistica:

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Cremona approvato definitivamente con Delibera Consigliare n. 13 del 02/03/2009 è diventato efficace con la pubblicazione sul BURL Lombardia n. 15 del 15/04/2009.

Piano delle regole

Il PGT mediante la tavola del Piano delle Regole PR 3.3 inserisce le unità immobiliari identificate dal mappale 4 sub 25, 26, 27,15 del foglio 87 nell' "Ambito del tessuto urbano consolidato" definito "Nuclei di antica formazione" (art. 24) e le norma come Unità Urbana "Città storica" (articolo 46 del Piano delle Regole (PRnt)

Vincoli ai sensi del d.lgs 42/2004 e smi: l'intero immobile è vincolato ai sensi dell'art. 10 del d.lgs 42/2004 e smi. ed è stata acquisita l'autorizzazione alla vendita

Utilizzo attuale: attualmente la porzione di immobile è libera.

Utilizzo futuro: uffici pubblici, destinati ad ospitare il MIUR previa esecuzione lavori di manutenzione straordinaria, come da verbale del 21 settembre 2012.

Consistenza: la consistenza di superficie lorda commerciale dell'intero complesso immobiliare risulta di mq.1008,15

Valutazione economica: il valore attuale di mercato, come da stima effettuata nel maggio 2011, è pari ad €1.512.000,00.

Dati catastali: situazione catastale aggiornata.

Note: maggiori dettagli sono reperibili nel data room predisposto dalla provincia ove sono presenti fotografie, planimetrie, stima, titolo di proprietà, visura catastale, copia decreto di vincolo ai sensi del d.lgs 42/ 2004 e copia autorizzazione alla vendita, copia verbale del 21 settembre 2012 (accordo uso spazi MIUR).

FASCIA C

IMMOBILE N 9 b)

PALAZZO TINTI PALLAVICINO CLAVELLO: SEDE DELLA PROVINCIA.

Localizzazione: Il complesso immobiliare è ubicato nel pieno centro storico della città di Cremona in c.so Vittorio Emanuele II al civico 17; il sito risulta di facile accessibilità veicolare dalla vicina circonvallazione di Piazza Cadorna.

Il parcheggio di auto private è consentito lungo c.so Vittorio Emanuele da un set di posti auto a tariffa oraria e dal vicino parcheggio sotterraneo di via Marconi.

La zona gode di servizi e di attrezzature di carattere sociale e collettivo, in prossimità della sede del Tribunale, della Questura, delle agenzie delle entrate e del territorio, della CCIAA e del Comune di Cremona.



Descrizione: Tutti i locali risultano, in genere, in stato di conservazione molto buono e oggetto di costante manutenzione e sono presenti impianti di condizionamento (in alcune zone), ascensore e servizi anche per disabili. La parte orientale del tetto dell'ala del fabbricato prospiciente il corso Vittorio Emanuele II risulta essere stata oggetto di un recente intervento sia di rinforzo strutturale che di rifacimento del manto di copertura, mentre nella porzione occidentale si sono rilevate alcune perdite, da rimuovere, nel manto di copertura.

Situazione urbanistica:

Il complesso immobiliare risulta ricompreso nel Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Cremona approvato definitivamente con Delibera Consigliare n. 13 del 02/03/2009 e diventato efficace con la pubblicazione sul BURL Lombardia n. 15 del 15/04/2009. L'immobile in argomento è così individuato:

Documenti di piano

Il PGT mediante la tavola del Documento di piano **DP2** "Quadro conoscitivo – Atlante dei Vincoli e delle Salvaguardie", non riporta indicazioni per le unità immobiliari identificate dal mappale n.604 del foglio 85.

Il PGT mediante la tavola del Documento di piano **DP10** “Quadro conoscitivo – Sistema insediativo” inserisce le unità immobiliari identificate dal mappale n.604 del foglio 85 nell’“Ambito della città delle attrezzature urbane e dei servizi”.

Il PGT mediante la tavola del Documento di piano **DP11** “Quadro conoscitivo – Tessuti urbani” inserisce le unità immobiliari identificate dal mappale n.604 del foglio 85 nell’“Ambito dei tessuti di origine medioevale”.

Il PGT mediante la tavola del Documento di piano **DP12** “Quadro conoscitivo – Struttura del territorio ed elementi del paesaggio” inserisce le unità immobiliari identificate dal mappale n.604 del foglio 85 in adiacenza a “strada panoramica pluriuso”.

Il PGT mediante la tavola del Documento di piano **DP17** “Sistema insediativo e dei servizi”, non riporta indicazioni per le unità immobiliari identificate dal mappale n.604 del foglio 85.

Il PGT mediante la tavola del Documento di piano **DP18** “Sistema Ambientale” inserisce le unità immobiliari identificate dal mappale n.604 del foglio 85 in adiacenza a “percorsi ciclabili a scala urbana di progetto”.

Il PGT mediante la tavola del Documento di piano **DP19** “Sistema della Mobilità”, inserisce le unità immobiliari identificate dal mappale n.604 del foglio 85 negli “ambiti con sviluppo di politiche di Mobility Management” e in adiacenza a “percorsi ciclabili in previsione”.

Il PGT mediante la tavola del Documento di piano **DP21** “Sensibilità e qualità del paesaggio” inserisce le unità immobiliari identificate dal mappale n.604 del foglio 85 nella “Classe di sensibilità paesistica molto alta”.

Il PGT mediante la tavola del Documento di piano **DP22** “Previsioni di piano” inserisce le unità immobiliari identificate dal mappale n.604 del foglio 85 nella “Classe di sensibilità paesistica molto alta”, parzialmente nella classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni e nelle aree PSL Z3 e Z4 con fattore di amplificazione superiore alla soglia con 13 necessità di III livello di approfondimento (art 19).

Piano delle Regole

Il PGT mediante la tavola del Piano delle regole **PR1** “Tutela e valorizzazione dell’ambiente e del paesaggio” non riporta indicazioni per le unità immobiliari identificate dal mappale n.604 del foglio 85.

Il PGT mediante la tavola del Piano delle regole **PR2.3** “Vincoli, Rispetti, Impianti a rischio di incidente rilevante” inserisce le unità immobiliari identificate dal mappale n.604 del foglio 85 parzialmente nella classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni (art 19) e nelle aree PSL Z3 e Z4 con fattore di amplificazione superiore alla soglia con necessità di III livello di approfondimento (art 19).

Il PGT mediante la tavola del Piano delle Regole **PR3.3** inserisce le unità immobiliari identificate dal mappale n.604 del foglio 85 nell’“Ambito del tessuto urbano consolidato” definito “Nuclei di antica formazione” (art. 24).

Il PGT mediante la tavola del Piano delle Regole **PR4.14** inserisce le unità immobiliari identificate dal mappale n.604 del foglio 85 negli “Ambiti urbani – Unità urbane” del “Tessuto urbano consolidato: Città storica” definito “Emergenza architettonica” (art. 44).

Il PGT mediante la tavola del Piano delle regole **PR5** “Programmazione commerciale” inserisce le unità immobiliari identificate dal mappale n.604 del foglio 85 negli “Ambiti del tessuto urbano consolidato” in cui sono consentiti esercizi di vicinato e medie strutture di vendita sino a 600 mq di superficie .

Il PGT mediante la tavola del Piano delle regole **PR6** “Fattibilità geologica delle azioni di piano” inserisce le unità immobiliari del complesso immobiliare in epigrafe nella classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni e negli “Scenari di pericolosità sismica locale” PLS Z2 (cedimenti e/o liquidazioni), PLS Z4a (amplificazioni litologiche e geometriche) e PLS Z3a e Z4a con fattore di amplificazione (FA) superiore alla soglia con necessità, per gli edifici strategici e rilevanti, di eseguire le indagini di III livello.

Il PGT mediante la tavola del Piano delle regole **PR7** “Centro abitato e centro edificato” inserisce le unità immobiliari identificate dal mappale n.604 del foglio 85 nel “Centro abitato e centro edificato” (art 8).

Nella tavola del Piano delle regole **PR4.14** tutto il complesso immobiliare risulta perimetrato e classificato dalla lettera “S” che rimanda al Piano dei Servizi e alla definizione di Unità Urbana Specialistica “Oggetto di valutazione all’interno dei singoli progetti in considerazione del contesto e delle necessità tecniche funzionali”.

Piano dei Servizi

Il PGT mediante la tavola del Piano dei Servizi **PS6.3** inserisce l’intero complesso immobiliare nella tipologia “SG esistenti” “Servizi generali per l’istruzione la cultura, lo spettacolo, servizi amministrativi, alle imprese e impianti tecnologici” (cap. 2.2 del Piano dei servizi).

Il PGT mediante la tavola del Piano dei Servizi **PS6.3** inserisce l'intero complesso immobiliare nella tipologia "SLS esistenti e di progetto" "Servizi di livello sovracomunale" (cap. 2.10 del Piano dei servizi – Modalità di attuazione).

Il PGT mediante la tavola del Piano dei servizi **PS7** "Ambiti di perequazione", non riporta indicazioni per le unità immobiliari identificate dal mappale n.604 del foglio 85.

Vincoli ai sensi del d.lgs 42/2004 e smi: il palazzo di corso Vittorio Emanuele II n. 17 possiede caratteristiche storiche tali da essere considerato vincolato ai sensi del d.lgs 42/2004 e smi e a vincolo n. 244 ai sensi degli art. 2 e 5 del d. lgs. 29/1999 n. 490 (principali edifici pubblici, enti legalmente riconosciuti, privi del decreto di vincolo). Per il complesso è stata richiesta nel luglio 2012 ai competenti organi del MBAC la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del d.lgs 42/2004. E' stata chiesta altresì l'autorizzazione alla vendita.

Utilizzo attuale e futuro: attualmente la parte di immobile oggetto della presente scheda risulta occupata dagli uffici della provincia di Cremona compresi gli uffici di rappresentanza e si prevede che anche in futuro mantenga la medesima destinazione d'uso.

Il resto dell'immobile è utilizzato come sede istituzionale della prefettura di Cremona. (si veda scheda 9 a).

Consistenza: la superficie lorda commerciale dell'intero complesso immobiliare risulta di mq 9.523,22. di cui mq. 5.403,13 attribuibili alla provincia.

Valutazione economica: il valore attuale complessivo di mercato è pari ad € 21.950.000,00.

Il valore della porzione occupata dalla provincia di Cremona può essere indicato in euro 12.453.634,75

Dati catastali: situazione catastale da aggiornare.

Note: maggiori dettagli sono reperibili nel data room predisposto dalla provincia ove sono presenti fotografie, planimetrie, stima, visura catastale, copia richiesta verifica di interesse culturale, copia richiesta autorizzazione alla vendita.

FASCIA C

IMMOBILE N 13

IMMOBILE COSTITUITO DAGLI EDIFICI SITI IN CREMONA, VIA BELFUSO 4 E 6 E VIA BELLA ROCCA , 7.

Localizzazione: Il complesso immobiliare è ubicato nel centro storico della città di Cremona in una zona a destinazione prevalentemente residenziale posta fra via Bel fuso e via Bella Rocca. Il sito risulta di facile accessibilità veicolare dalle vicine circonvallazioni interne di via Cadore e via Giordano.

Il parcheggio di auto private è consentito da posti auto a tariffa oraria presenti sia in via Bel fuso e via Bella rocca, che nel vicino parcheggio sotterraneo di piazza Marconi. La zona gode di servizi e di attrezzature di carattere sociale e collettivo.



Fabbricati di via Belfuso 6 e 4



Fabbricati di via Bellarocca 7

Descrizione: Il complesso è costituito da tre fabbricati: il fabbricato di via Bella Rocca è stato realizzato in epoca post bellica per ospitare gli uffici tecnici dell'Amministrazione Provinciale. L'edificio, con pianta a T possiede il corpo fronte strada che si sviluppa su quattro piani (piano terra, rialzato, primo e secondo piano), oltre a un locale tecnico per l'ascensore emergente dalla copertura, mentre il corpo interno, costituente l'anima del T, si sviluppa su soli tre piani (piano terra, rialzato e primo).

Il fabbricato di via Belfuso n. 6, costituito da un pregevole palazzo storico che è stato oggetto di lavori di sopraelevazione in epoca postbellica per adeguarlo ad ospitare ulteriori uffici tecnici, presenta pianta rettangolare e si sviluppa su cinque piani (piano cantina, terra, primo, secondo e soffitta).

L'edificio con ingresso dal civico n. 4 di via Belfuso ha pianta rettangolare e si sviluppa su tre piani (piano terra, rialzato e primo).

Gli edifici sono dotati di:

- autorimessa;
- cortile interno che ospita 11 posti auto scoperti;
- impianto di riscaldamento alimentato da teleriscaldamento cittadino con corpi scaldanti costituiti da termosifoni;
- impianto di climatizzazione estivo centralizzato (tranne che per l'edificio di via Belfuso n. 4 con elementi refrigeranti singoli posti sui balconi) con gestione autonoma per settori;
- impianto di rilevazione fumi nei locali di piano terra e del primo piano destinati ad archivio;
- servizi igienici per normodotati;
- impianto di elevazione per normodotati (per gli edifici di via Bella Rocca e di via Belfuso n. 6).

Tutti i fabbricati risultano in buone condizioni per quanto concerne lo stato manutentivo e di conservazione. Gli edifici di via Bella Rocca e di via Belfuso n. 6 sono dotati di attestato di certificazione energetica in classe G.

Situazione urbanistica: L'immobile è allibrato al catasto FABBRICATI alla categoria B/4 (C/6 per le autorimesse) del foglio 87, PARTICELLE 319, 321, 322, 323,324, 325, 326, 328, 329, 330 e 331 del Comune di Cremona.

Il PGT del Comune di Cremona, approvato definitivamente, classifica le unità immobiliari in oggetto nell' "Ambito del tessuto urbano consolidato" definito "Nuclei di antica formazione" e nella "Unità Urbana: Città storica" definita "Tessuto storico", inserisce l'intero complesso in epigrafe nella tipologia "SG esistenti" "Servizi Generali per l'istruzione, la cultura, lo spettacolo, servizi amministrativi, alle imprese e impianti tecnologici".

Vincoli ai sensi del d.lgs 42/2004 e smi: La porzione del complesso immobiliare che si affaccia su via Belfuso ai n. 4 e 6 possiede caratteristiche storiche tali da essere oggetto di interesse culturale ai sensi del d.lgs 42/2004 e smi. Per il complesso è stata richiesta ai competenti organi del MBAC la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del d.lgs 42/2004, nonché l'autorizzazione alla vendita.

Utilizzo attuale: attualmente l'intero complesso risulta essere utilizzato come sede degli uffici tecnici della Provincia.

Utilizzo futuro: Si prevede che anche in futuro mantenga la medesima destinazione d'uso, tuttavia, è stata presentata al comune di Cremona, ai sensi dell'art 58 del D.L. n. 112/2008 e smi, una richiesta di autorizzazione anche all'uso residenziale.

Consistenza: la consistenza di superficie lorda commerciale dell'intero complesso immobiliare risulta di mq 3301,72.

Valutazione economica: il valore attuale di mercato, come da stima effettuata nel maggio 2012, è pari ad € 6.303.000,00.

Dati catastali: situazione catastale da aggiornare.

Note: maggiori dettagli sono reperibili nel data room predisposto dalla provincia ove sono presenti fotografie, planimetrie, stima, visura catastale, copia richiesta verifica di interesse culturale, copia richiesta autorizzazione alla vendita.

FASCIA C

IMMOBILE N.10 a)

IMMOBILE SITO IN COMUNE DI CREMONA, CORSO VITTORIO EMANUELE II, N. 28 (parte occupata dagli uffici ATO)

Localizzazione: i locali occupano una porzione dello stabile ubicato nel centro storico del comune di Cremona, in una zona a prevalente destinazione residenziale, commerciale e a servizi pubblici e privati.

Il sito risulta di facile accessibilità veicolare dalle vicine circonvallazioni di Piazza Cadorna e viale Po.

Il parcheggio di auto private è consentito lungo c.so Vittorio Emanuele da una serie di posti auto a tariffa oraria e dal vicino parcheggio sotterraneo di piazza Marconi.

La zona gode di servizi e di attrezzature di carattere sociale e collettivo e si trova in prossimità della sede del Tribunale, della Questura, della Prefettura e della Provincia, della CCIAA e del Comune di Cremona.



Descrizione: le unità immobiliari in oggetto sono quattro. La prima è posta al primo piano, la seconda, la terza e la quarta sono poste al secondo piano.

La prima unità, posta al primo piano, è occupata da uffici della provincia ed è rappresentata nella scheda 10 b).

La seconda unità (intercomunicante con la terza e la quarta) presenta una pianta quadrata ed è formata da quattro uffici, corridoio centrale, un ripostiglio e servizi igienici.

La terza e la quarta unità (intercomunicanti tra loro e con la seconda) sono sempre a pianta quadrata e sono formate entrambe da un corridoio centrale, due uffici, una sala riunioni ed un servizio igienico.

Le porzioni di immobili sono tutte dotate di:

- impianto di riscaldamento costituito da termosifoni;
- impianto di climatizzazione ;

- impianto di elevazione, tranne che per la prima unità occupata dagli uffici della provincia (immobile 10b), accessibile solo dal vano scale.

Risultano tutte in ottime condizioni manutentive e di conservazione.

Situazione urbanistica:

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Cremona approvato definitivamente con Delibera Consigliare n. 13 del 02/03/2009 è diventato efficace con la pubblicazione sulBURL Lombardia n. 15 del 15/04/2009.

Piano delle regole

Il PGT mediante la tavola del Piano delle Regole PR 3.3 inserisce le unità immobiliari identificate dal mappale 4 sub 25, 26, 27,15 del foglio 87 nell'“Ambito del tessuto urbano consolidato” definito “Nuclei di antica formazione” (art. 24).

Il PGT mediante la tavola del Piano delle Regole PR 4.14 inserisce le unità immobiliari identificate dal mappale 4 sub 25, 26, 27,15 del foglio 87 del foglio 87 nella “Unità Urbana: Città storica” definita “Ristrutturazione post bellica” (art. 47).

L'articolo 47 del Piano delle Regole (PRnt) norma l'Unità Urbana “Città storica”.

Vincoli ai sensi del d.lgs 42/2004 e smi :

L'immobile, costruito nel periodo post-bellico, è esente da vincoli di cui d.lgs 42/2004 e smi.

Utilizzo attuale: attualmente le unità immobiliari di cui alla presente scheda (seconda terza e quarta) sono utilizzate come sede di uffici dell'azienda speciale Ufficio d'Ambito della Provincia di Cremona (A.T.O.).

Utilizzo futuro: uffici pubblici.

Si prevede che il rapporto locativo con l'azienda speciale Ufficio D'ambito, attualmente regolato da convenzione non onerosa, possa essere tramutato, in futuro, in rapporto di locazione oneroso.

Le suddette unità immobiliari potrebbero essere adibite altresì, in futuro, anche a: uffici privati o residenza.

Consistenza: la consistenza di superficie lorda commerciale complessiva della proprietà risulta di mq. 740,62. di cui mq. 284,80. occupati dall'ufficio d'ambito - ATO.

Valutazione economica: il valore attuale complessivo di mercato, come da stima effettuata nel maggio 2012, è pari ad €. 1.673.000,00.

Il valore della porzione occupato dall'azienda speciale Ufficio d'Ambito della provincia di Cremona può essere indicato in euro 631.000,00.

Dati catastali: situazione catastale da aggiornare.

Note: maggiori dettagli sono reperibili nel data room predisposto dalla provincia ove sono presenti fotografie, planimetrie, stima, visura catastale, convenzione con azienda speciale Ufficio d'Ambito.