

"Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni di immobili facenti parte del patrimonio comunale per l'anno 2014".

(Si darà corso alla scelta del contraente mediante asta pubblica se non diversamente specificato)

A) FABBRICATI

1	<u>N° 6 autorimesse del Condominio Box De Stauris</u>	
	Foglio 84 mappale 617 subalterni 117-118-119-120-121-122 NCEU	€ 57.800,00
	Superficie lorda vendibile mq 95 (catastali 89)	
	L'immobile è pervenuto al Comune come monetizzazione di aree per parcheggio.	
	Note: I proventi saranno destinati ad interventi di miglioramento della viabilità.	
2	<u>Edificio di via Agazzina, 6</u>	
	Foglio 38 mappale 126 NCEU	€ 61.200,00
	Superficie lorda vendibile mq 100	
	Trattasi dell'ex casa del custode delle acque. Modesta costruzione a 2 piani fuori terra, non priva di valore ambientale. Gravata di servitù di passaggio per consentire le manovre idrauliche da parte di AEM. Possibilità di realizzare autorimessa.	
	Note: Possibili funzioni insediabili: residenziale, terziario-residenziale.	
3	<u>Ex Scuola Edile – via Bergamo, 280</u>	
	Foglio 14 mappale 23-24 NCEU	€ 394.825,00
	Superficie lorda vendibile mq 912	
	Trattasi dell'ex complesso scolastico del Migliaro, ora inutilizzato.	
	Note: Possibili funzioni insediabili: residenziale, attività artigianali di servizio, commercio al dettaglio di vicinato.	

4	<u>Porzione Cascina Crocile – via Boschetto, 7</u>	
	Foglio 7 mappale 123 parte NCTR	€ 61.200,00
	Trattasi di sedime cortilizio e sovrastanti edifici fatiscenti costituenti l'ala nord delle cascina Crocile Superficie lorda vendibile mq 260	
Note:	Possibili funzioni insediabili: residenziale, terziario, commercio con strutture di vendita con Sv < 600mq, artigianato di servizio.	
5	<u>Farmacia di via Ghinaglia, 97</u>	
	Foglio 36 mappale 348 subalterno 3 NCEU	€ 186.660,00
	Superficie lorda vendibile mq. 153	
Note:	Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano terreno di un edificio ottocentesco, destinato a residenza pubblica, completamente risanato negli anni '80	
6	<u>Ex scuola elementare di Picenengo – via Picenengo, 22</u>	
	Foglio 18 mappale 50 NCEU	€ 855.000,00
	Superficie lorda vendibile mq 988	
	Edificio a 2 piani ed in parte a 3 piani risalente agli anni '20 del secolo scorso, utilizzato come scuola elementare per oltre un secolo. L'edificio, dalla solida struttura edilizia, è stato oggetto negli anni '80 di un intervento di risanamento e rifunzionalizzazione per destinarlo a residenza. L'immobile è dotato di un'ampia area a verde.	
Note:	Possibili funzioni insediabili: gamma di funzioni. Immobile soggetto a tutela del D. Lgs. 42/2004.	
7	<u>Edificio di via Vecchia, 3</u>	
	Foglio 102 mappale 145 NCEU	€ 64.600,00
	Superficie lorda vendibile mq. 105 (oltre a 2 posti auto nell'area adiacente)	
	Trattasi di un modesto edificio in muratura risalente agli anni '20 del secolo scorso, a 2 piani oltre la soffitta. Le strutture orizzontali sono in laterizio cemento e il tetto, a due falde, ha manto in coppi.	
Note:	Possibili funzioni insediabili: gamma di funzioni.	

8	<u>Complesso del Vecchio Ospedale: comparto di via Radaelli</u>	
Foglio 81 mappali 272-463-464-465-468-469-470-471 NCEU		€ 2.478.000,00
Superficie lorda vendibile mq. 3.933		
Trattasi di un articolato settore costituito dall'aggregazione di diverse unità edilizie molto diverse per datazione e caratteristiche tipologiche adatte ad ospitare uffici. Necessita di un impegnativo intervento di recupero architettonico. Gli immobili sono soggetti alla tutela del D. Lgs. 42/2004.		
Note:	Possibili funzioni insediabili: gamma di funzioni.	

9	<u>Complesso del Vecchio Ospedale: Chiesa di San Francesco</u>	
Foglio 81 mappali 265-273-274-275 NCEU		€ 3.115.500,00
Superficie lorda vendibile mq. 5.132		
Imponente navata centrale della chiesa già camerata del Vecchio Ospedale, suddivisa in tre livelli e pressochè inutilizzata. Necessita di un impegnativo intervento di recupero architettonico. Gli immobili sono soggetti alla tutela del D. Lgs. 42/2004.		
Note:	Possibili funzioni insediabili: gamma di funzioni.	

10	<u>Edificio Residenziale di via Mosconi, 13</u>	
Foglio 42 Mappale 226		€ 2.227.000,00
Superficie mq. 1.700		
L'immobile è pervenuto recentemente al patrimonio comunale attraverso la cessione da parte di operatori che ne hanno effettuato il recupero, a scomputo degli oneri concessori, nell'ambito del P.R.U. Ex Consorzio Agrario. Ospita 18 unità immobiliari recentemente assegnate.		
Note:	Possibili funzioni insediabili: mix di funzioni. Possibile nuova costruzione con recupero SLP.	

11	<u>Edificio di via Bella Rocca, 25</u>	
Foglio 87 Mappale 306 – 307		€ 531.250,00
Superficie mq. 402		
L'immobile è pervenuto al patrimonio comunale attraverso il cosiddetto legato Magni. Attualmente ospita uffici comunali. Trattasi di pregevole palazzina novecentesca a tipologia casa/studio, con antistante cortile/giardino prospiciente via Bella Rocca.		
Note:	Possibili funzioni insediabili: gamma di funzioni. Il vigente P.G.T. Prevede CEV. 1 – Nuclei di antica formazione: centro storico (art. 21 Documento di Piano)	

12	Unità immobiliare di via Volturmo, 25 (eredità Ferrari)	
	Foglio 79 mappale 173 subalterno 3	€ 66.000,00
	Superficie lorda vendibile mq. 97	
	Trattasi di modesta abitazione, posta al 1° piano di palazzina ottocentesca, che versa in precarie condizioni manutentive	
Note:	Possibili funzioni insediabili: gamma di funzioni. Il vigente P.G.T. Prevede CEV. 1 – Nuclei di antica formazione: centro storico (art. 21 Documento di Piano)	
	Il valore di massima è qui indicato ai soli fini programmatori.	

13	Edificio di via Fabio Filzi, 15	
	Foglio 36 mappale 188	€ 2.040.000,00
	Superficie lorda vendibile mq. 1236	
	Imponente edificio novecentesco a quattro piani fuori terra oggetto di un recente intervento di recupero (ultimo piano ultimato al “rustico”). L'edificio è locale in uso al CONI.	
Note:	Possibili funzioni insediabili: Il vigente P.G.T. prevede CER. 2 – ambito di 2^ espansione (art. 24 Documento di Piano). Gamma di funzioni.	

TOTALE FABBRICATI	€ 12.139.035,00
--------------------------	------------------------

B) AREE

1	<u>Area di via Rosario</u>	
	Foglio 40 mappale 475 NCTR	€ 523.900,00
	Superficie mq 3445	
	L'area è attualmente inutilizzata.	
Note:	Possibili funzioni insediabili: residenziale, attività artigianali di servizio, commercio al dettaglio con Sv < 600 mq., terziario.	

2	<u>Area di via Corazzi</u>	
	Sedime stradale	€ 0,00
	Superficie mq 1000	
	Cessione gratuita alla ditta Corazzi Fibre di parte del sedime stradale di via Paolo Corazzi come previsto nell'Accordo Quadro di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n° 89 del 24 maggio 2012	
Note:	(m 8 x m 125 = mq. 1000 x Euro 80,00 = Euro 80.000,00)	

3	<u>Area di via Picenengo</u>	
	Foglio 18 mappale 249	€ 422.600,00
	Superficie vendibile mq 4226	
Note:	Possibili funzioni insediabili: residenziale.	

4	<u>Area di via Castelleone</u>	
	Foglio 17 mappale 453	€ 270.900,00
	Superficie vendibile mq 3870	
Note:	Possibili funzioni insediabili: produttiva.	

5	<u>Area di via Castelleone</u>	
	Foglio 18 mappale 408	€ 1.061.500,00
	Superficie vendibile mq 16332	
Note:	Possibili funzioni insediabili: produttiva.	

6	<u>Area di via Gaetani (Cavatigozzi)</u>	
	Foglio 66 mappale 486 (parte)	€ 115.000,00
	Superficie vendibile mq 1050	
	Note: Possibili funzioni insediabili: residenziale.	
7	<u>Area di Via del Porto</u>	€ 277.500,00
	Foglio 100 mappale 90	
	Superficie vendibile mq 1500	
	Area concessa in diritto di superficie per esercizio commerciale alla Società "La Lucciola".	
	Note:	
8	<u>Area di via Postumia</u>	
	Foglio 54 mappale 408	€ 0,00
	Superficie mq 1076	
	Pervenuta nell'ambito di procedura espropriativa con la ditta Quinzani per la costruzione del sovrappasso di via San Felice.	
	Note: Determinazione valore mq. 1260 x Euro 5,40/mq= Euro 6.804,00	
9	<u>Area di via San Zeno</u>	
	Foglio 37 mappale /	€ 1.600,00
	Superficie mq 20	
	Trattasi di reliquato a confine tra due proprietà private. Si propone l'alienazione alle proprietà confinanti.	
	Note: Il valore di massima è qui indicato ai soli fini programmatori.	
10	<u>Area di via Volontari del Sangue</u>	
	Foglio 30 mappale 58 (parte)	€ 32.000,00
	Superficie mq 290	
	Trattasi di area confinante tra il Centro Sportivo Maris e proprietà privata. Si propone l'alienazione alle proprietà confinanti.	
	Note: Il valore di massima è qui indicato ai soli fini programmatori.	

11 Area di via Brescia	
Foglio 27 mappali 199-206-216-217-218-220-221-223	€ 87.400,00
Superficie mq 8735	
Trattasi di area in parte incolta e in parte coltivata.	
Note:	Possibili funzioni insediabili: Ambiti agricoli – Aree agricole e strategiche. Possibile trattativa diretta con proprietà confinanti.

12 Area di via Persico	
Foglio 10 mappale 105	€ 49.500,00
Superficie mq 450	
Trattasi di area in parte incolta e in parte adibita a piazzale.	
Note:	Possibili funzioni insediabili: Gamma di funzioni, ivi compresa quella residenziale. Indice U.F. = 0,35 mq/mq. Trattativa con proprietà frontista.

13 Area di via Bredina	
Foglio 35 mappali 424 e 425 mq 4750	€ 290.000,00
Fogli 34 e 35 vecchi sedimi stradali di via Bredina mq 2260	
Note:	Possibili funzioni insediabili: Il presente P.G.T. Prevede CR-Ambito di trasformazione (art. 32 Documento di Piano).
	Il valore di massima è qui indicato ai soli fini programmatori.

14 Area di via Mantova	
Foglio 52 mappali 146-147-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-168-172-175-177-178-189-191-193-195-196-197	€ 1.500.000,00
Superficie mq. 55118	
Trattasi di area pervenuta al patrimonio tramite perequazione urbanistica.	
Note:	Possibili funzioni insediabili: Servizi per la sussidiarietà (art. 9 disposizioni attuative), aree verdi attrezzate di interesse comunale (locale).
	Il valore di massima è qui indicato ai soli fini programmatori.

15 Parcheggio Col di Lana di via Brescia/P.zza d'Armi		
Foglio 43 mappale 282 – superficie mq. 1665		€ 0,00
Foglio 39 mappale 103 – superficie mq. 4100		
Permuta alla pari di aree tra il Comune di Cremona (fg. 43 map. 282) e il Demanio Militare (fg. 39 map. 103). L'operazione consentirà al Comune di Cremona di entrare in possesso di area ora in concessione per costruzioni cimiteriali, mentre consentirà al Demanio Militare di entrare in possesso del parcheggio attiguo alla Caserma Col di Lana.		
Note:	Possibili funzioni insediabili: CER 8 – Ambiti specialistici art. 30 (cimitero) Parcheggio – servizi per la mobilità.	
	Valore Euro 82.000	

16 Permuta aree Ferlenghi/Comune di Cremona in via Mantova		
Foglio 52 mappali 212 e 214 (ditta Ferlenghi) superficie mq 2.181		€ 0,00
Foglio 52 mappali 208, 209 e 210 (Comune di Cremona) superficie mq 2.283		
Permuta (con conguaglio) di area agricola con reliquati stradali da destinare a viabilità vodagionale nell'ambito dei lavori di eliminazione dei passaggi a livello ferroviari sulla linea Cremona - Mantova		
Note:	Valore area agricola Euro 35.659,00	
	Valore reliquati stradali Euro 19.659,00	

17 Area di via Bastida (Tecnovo)		
Foglio 73 mappali 43 – 163 – 171		€ 10.000,00
Superficie mq. 50		
Trattasi di terreno di modeste dimensioni derivante dal Piano di Lottizzazione “Bochetto”, attualmente incolto. Nel sottosuolo è presente un elettrodotto e pertanto sarà costituita specifica servitù.		
Note:	Possibili funzioni insediabili: Ambiti produttivi consolidati (art. 26 Piano delle Regole). Possibilità di trattativa diretta con i lotti confinanti.	
	Il valore di massima è qui indicato ai soli fini programmatori.	

18	Area stradale di via dell'Artigianato	
Foglio 20 mappale / Superficie mq. 1975		€ 21.000,00
Trattasi di porzione della via dell'Artigianato in fregio alle aree a parcheggio dell'insediamento Ipercoop.		
Note:	Area destinata alla viabilità (art. 26 Sistema della viabilità -Piano delle Regole). Trattativa diretta con la Società Immobiliare Betulla.	
	Il valore di massima è qui indicato ai soli fini programmatori.	

TOTALE AREE	€ 4.631.900,00
--------------------	-----------------------

C) CONCESSIONE DIRITTI DI SUPERFICIE

1	<u>Terreni in via Postumia</u>	
Foglio 50 mappali 124-549-551-553-554 NCTR		€ 261.440,00
Alienazione di aree del Comune di Cremona al soggetto che in attuazione del P.I.I. Città dello sport ha ceduto, a titolo di perequazione urbanistica, le aree di cui al mapp. 547 del fg. 50, della superficie di mq. 6.880 al prezzo di Euro 38/mq. (Soc. Lares S.r.l.) necessarie per una migliore collocazione delle aree per servizi previste nel P.I.I. Stesso.		
Note:	Il valore delle aree da alienare, al soggetto in argomento, di mq. 6.880, secondo le perizie e gli elaborati del P.I.I. è pari a Euro 38/mq.	
2	<u>Centro Sportivo al Po</u>	
Foglio 100 mappale 36 parte NCTR		€ 715.000,00
Superficie mq. 9970		
Cessione di n° 4 campi da tennis, relativi spogliatoi, campo di calcetto, pista ex skate a soggetto interessato e idoneamente individuato alla riqualificazione del comparto, tramite procedura negoziata.		
Note:	Il valore di massima è qui indicato ai soli fini programmatori.	
3	<u>Cortile piazza Vida, 5</u>	
Foglio 85 mappale 119 parte		€ 8.000,00
Superficie mq. 16		
Trattasi di minuscola porzione del sedime cortilizio dell'edificio residenziale di p.zza Vida, 5. Costituzione del diritto di superficie a favore della proprietà confinante individuata al mapp. 114 fg. 85		
Note:	Il valore di massima è qui indicato ai soli fini programmatori.	

TOTALE DIRITTI DI SUPERFICIE	€ 984.440,00
TOTALE GENERALE	€ 17.755.375,00