



COMUNE DI CREMA

AREA 2 PIANIFICAZIONE E GESTIONE
DEL TERRITORIO

Servizio Manutenzione e Gestione Patrimonio
Piazza Duomo, 25 – 26013 Crema (CR) – C.F. 91035680197
Tel. 0373/894236 – Fax 0373/894300

Pec: protocollo@comunecrema.telecompost.it

AGGIORNAMENTO VALORE DELLA PERIZIA DI STIMA DELL'IMMOBILE DELL'EX POZZO DI VIA PALMIERI A CREMA DENOMINATO "CASA DELL'ACQUA" A SEGUITO DEI VINCOLI POSTI DAL MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO DI INTERESSE STORICO ARTISTICO.

Il sottoscritto geom. Redondi Maurizio, in qualità di dirigente dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Crema, con la presente relazione aggiorna il valore dell'immobile dell'ex pozzo di via Palmieri denominato "Casa dell'acqua" inserito nel piano delle alienazioni allegato al bilancio di previsione 2017.

Si richiama la perizia di stima dell'ex pozzo di via Palmieri effettuata dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale del Territorio di Cremona, redatta e trasmessa in data 14.02.2013 – che determinava il probabile valore dell'edificio da porre a base d'asta di €. 270.000,00. **(doc. 1)**

Tale valore, come si legge nella perizia, è stato determinato con diversi limiti che dovevano essere successivamente verificati al fine di ottenere conferma della loro reale neutralità nel procedimento adottato.

I limiti citati e che si ritiene costituiscano vincoli sostanziali influenti sul valore dell'edificio sono i seguenti:

a) mantenimento della destinazione a servizi di interesse pubblico, anziché a direzionale come preso a riferimento nella stesura della perizia;

b) presenza di una importante condotta dell'acquedotto cittadino ancora attiva nella sala dell'edificio un tempo destinata al gruppo macchine - pompe di rilancio dell'acqua del pozzo - all'alto serbatoio dell'acquedotto per ottenere la pressione idrostatica necessaria ad alimentare gli edifici con più piani abitabili;

c) apposizione del vincolo di interesse storico artistico da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Segretariato Regionale per la Lombardia – prot. n. MIBACT-SR-LOM TUTBAP 0002601 06/04/2016 Cl. 34.07.01/306 avvenuto in data 26 aprile 2016 – prot.gen. n. 20318 – Detto vincolo lega l'edificio al collegamento del sistema idrico del tempo nella città; **(doc. 2)**

d) notifica del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Segretariato Regionale per la Lombardia – prot. n. MIBACT-SR-LOM TUTBAP 0009204 09/12/2016 Cl. 34.25.04/112 di autorizzazione alla alienazione, avvenuta in data 14.12.2016 – prot.gen.n. 63052 – **(doc. 3)** con le seguenti prescrizioni e condizioni:

- le destinazioni d'uso compatibili devono essere attività collettive di interesse pubblico;
- l'immobile è soggetto agli obblighi di cui all'art. 29 – commi 1, 2, 3, 4 del D.lgs 42/2004 e s.m.i., ovvero di conservazione, prevenzione, demolizione e ricostruzione;

- l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere è sottoposta alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza, ai sensi dell'art.21, commi 4 e 5 del D.lgs sopra citato;
- l'immobile non dovrà essere destinato ad usi, ancorchè a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio della sua conservazione e fruizione pubblica o, comunque, non compatibili con il suo carattere storico-artistico, ai sensi dell'art.20 del citato D.lgs;
- i proprietari, possessori o detentori, dell'immobile sono tenuti a garantirne la conservazione, ai sensi dell'art. 30 del D.lgs sopra citato.

Appare pertanto evidente come siano stati chiaramente evidenziati ed imposti limiti che non consentono di poter porre in asta l'immobile, così come invece previsto, ma:

- il valore dell'immobile deve essere rivisto alla luce della prescrizione imposta dalla lettera d) punto 4. in quanto deve essere rapportato alle reali possibilità di utilizzo;
- un utilizzo dell'immobile che possieda le caratteristiche di attività collettive di interesse pubblico e consenta di mantenere le funzioni collegate all'origine costruttiva dell'edificio a ex-pozzo dell'acquedotto, non può che riferirsi al Gestore Unico del servizio idrico integrato della Provincia di Cremona;
- una condotta ancora attiva dell'acquedotto ubicata nel sottosuolo dell'ex locale macchine dell'edificio;
- la prescrizione dell'obbligo di conservazione dell'edificio, ormai in precarie condizioni manutentive, che non consente ulteriori indugi.

Sulla base di quanto premesso si ritiene conseguentemente di rivedere il valore di perizia dell'immobile al fine di disporre di un riferimento da proporre al Gestore Unico del Servizio Idrico Integrato della Provincia di Cremona, unico interlocutore possibile con l'Amministrazione Comunale potenzialmente interessato all'acquisizione della struttura.

La determinazione dell'aggiornamento del valore di perizia non ha elementi predeterminati di riferimento ma si possono solo ipotizzare elementi di analogia con precedenti valutazioni riviste dall'UTE a causa di situazioni di mercato inesistente.

Da tener presente che l'attuale mercato immobiliare, dalla data delle perizia del 14.02.2013 ad oggi, non ha avuto alcuna ripresa ma ha mantenuto, se non peggiorato, le quotazioni.

A tal proposito l'ultima asta effettuata dal Comune riguardante la vendita di un immobile, dopo esperimenti andati deserti, l'Agenzia del Territorio ha rivisto il precedente valore di perizia riducendolo di circa il 30%.

Per le considerazioni su esposte e con le limitazioni che sono intervenute, si ritiene pertanto congrua anche nel caso di specie l'applicazione di un coefficiente di riduzione del 30% del valore di €. 270.000,00 che determina un nuovo importo di €. 189.000,00 arrotondato **ad €. 190.000,00** di alienazione dell'immobile.

Tale valore, a giudizio del sottoscritto, è quello che può essere conseguentemente proposto all'unico possibile acquirente individuato nel Gestore Unico del Servizio Idrico Integrato affinché, seppur solo dopo un importante intervento di ristrutturazione dell'immobile, possa valorizzarlo e restituirlo ad una fruizione per servizi di interesse pubblico.

Crema, 08 maggio 2017

IL DIRIGENTE
Maurizio Redondi



Doc 1

prot. n. 705/2011
del 01/03/2011

Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Cremona - Territorio
Viale Trento e Trieste, 102 - 26100 Cremona tel. 03721809511 - up_cremona@agenziaterritorio.it

oggetto

**Perizia di stima dell'ex pozzo in via Palmieri a
Crema (Cr)**



committente

Comune di Crema

prot. 705 del 01/03/2011

Perizia di stima dell'ex pozzo in via Palmieri a Crema (Cr)

INDICE

PREMESSA	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	2
1 Descrizione immobili.....	2
2 Dati identificativi e consistenza	3
2.1 Dati catastali ed urbanistici.....	3
2.2 Consistenza.....	3
La consistenza viene calcolata sulle planimetrie fornite dalla proprietà.	3
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	4
3 Scopo della stima.....	4
3.1 Metodologia estimativa adottata.....	4
3.1.1 <i>Valore al costo di trasformazione</i>	4
CONCLUSIONI.....	9

PREMESSA

Con nota prot. 5112 del 24/02/2011 il Comune di Crema ha chiesto la stima, finalizzata all'alienazione, di alcuni immobili di proprietà tra cui l'ex pozzo in via Palmieri.

Il servizio viene reso in forza della convenzione con l'Agenzia del Territorio, per la fornitura di servizi tecnico estimali.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 DESCRIZIONE IMMOBILI

L'ex pozzo di via Palmieri è un edificio a pianta rettangolare dove aveva sede una stazione di pompaggio dell'acquedotto di Crema. L'immobile è suddiviso in due unità immobiliari, una destinata alle macchine di pompaggio e l'altra all'abitazione del custode. L'ingresso principale al fabbricato è su via Palmieri e conduce ad un locale di disimpegno dell'abitazione; da questo si accede anche al locale di pompaggio. L'abitazione del custode è dislocata su tre piani. Il piano seminterrato è raggiungibile da porta esterna con ingresso dalla particella 896. I locali sono al rustico, intonacati alle pareti, con soffitto a struttura portante in ferro e laterizio. Al piano terra, oltre al disimpegno si trova una scala in legno che porta al piano superiore e quattro locali tutti in pessime condizioni, con pareti intonacate, soffitto in legno e serramenti in ferro e vetro. Le finestre in tutto l'edificio sono state tamponate con assi di legno. Al piano superiore, oltre al vano scala, si trovano quattro locali e le condizioni non differiscono dal livello sottostante. Il vano pompe, aderente all'abitazione è un grande ambiente su due livelli sfalsati di circa 1,5 metri, raccordati da scale laterali. Le pareti sono intonacate e parzialmente piastrellate, le finestre con telaio in ferro e vetro semplice, il soffitto con struttura portante in travi ed assi di legno. Anche il locale pompe versa in pessime condizioni di conservazione, con alcuni vistosi cedimenti della struttura del tetto e le finestre sempre tamponate con assi di legno. Il tetto dell'edificio è a falde con manto di copertura in parte in ardesia ed in parte in lastre di eternit. I canali di gronda ed i pluviali sono in lamiera. Le facciate esterne risultano intonacate ed ammalorate in alcuni punti in prossimità della gronda.

Anche se l'immobile è in disuso e non ha più alcuna funzione per l'acquedotto pubblico, sotto di esso passa una tubazione tutt'ora attiva.

L'immobile non ha un'area scoperta di pertinenza.

Le planimetrie depositate al catasto fabbricati non corrispondono alla realtà.

2 DATI IDENTIFICATIVI E CONSISTENZA

2.1 Dati catastali ed urbanistici

L'edificio è composto di due unità immobiliari identificate al catasto fabbricati di Crema.

foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	rendita
25	239	1	D/1	-		1169,88 €
25	239	2	A/4	1	6 vani	189,02 €

Al catasto terreni l'estensione della particella 239 è di 197 mq.

I beni sono intestati al Comune di Crema con sede in Crema C.F. 00111540191.

La destinazione urbanistica da PGT è:

Piano delle regole: servizi esistenti (NT Piano dei Servizi - PdS 11)

Piano dei servizi: servizi esistenti - Ss2° istituti scolastici superiori secondaria di secondo grado;

Vincoli: vincolo art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - comma 1, lettere C e D; bellezze d'insieme D.Lgs. 490/99 art. 139;

vicinanza alla zona di PZ_F: individuazione delle zone di rispetto dei pozzi pubblici per l'approvvigionamento dell'acqua potabile.

L'immobile potrebbe risultare di interesse storico artistico. La verifica compete alla Soprintendenza.

2.2 Consistenza

La consistenza viene calcolata sulle planimetrie fornite dalla proprietà.

Poiché, come già detto, l'immobile non ha un'area scoperta di pertinenza, si prevede di dotarlo di una fascia di terreno perimetrale per accedere alla porta del seminterrato e per effettuare le manutenzioni esterne senza ricorrere all'istituzione di servitù su fondi confinanti. Tale previsione si attua frazionando dal mappale 896 (sempre di proprietà del Comune di Crema) una striscia di terreno aderente alle facciate nord ed est, lunga 30 m e profonda 2,5.

Superficie scoperta: 75 mq, ragguagliati al 10%;

Piano seminterrato: 51,50 mq, ragguagliati al 25%;

Piano terra: 200 mq di cui 121,85 mq di locale pompe e 78,15 mq abitazione custode, tutti al 100%;

Piano primo: 75,15 mq di abitazione custode al 100%.

Consistenza totale: $7,5 + 12,88 + 121,85 + 78,15 + 75,15 = 295,53 \sim 296$ mq.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 SCOPO DELLA STIMA

Il committente chiede la stima del valore di mercato dell'ex edificio Pozzo di via Palmieri con destinazione urbanistica variata da servizi a direzionale/residenziale. Il valore di stima è finalizzato ad una eventuale alienazione mediante asta pubblica.

3.1 Metodologia estimativa adottata

Si sviluppa di seguito il criterio di stima del costo di trasformazione, ritenuto idoneo per valutare un immobile da recuperare integralmente previa variazione della destinazione urbanistica. Il miglior uso tra le destinazioni ipotizzate (direzionale o residenziale), vista anche la tipologia edilizia dello stabile, è quello direzionale (terziario).

3.1.1 Valore al costo di trasformazione.

Il valore di trasformazione si ottiene applicando la seguente formula:

$V_t = V - K$ dove V è il valore del fabbricato trasformato e K sono i costi sostenuti per la trasformazione.

Il valore di mercato del fabbricato trasformato si ricava per comparazione con valori unitari praticati per immobili aventi localizzazione, destinazione e caratteristiche simili. Da una indagine di mercato sulle compravendite avvenute in città, sono emerse cinque situazioni utili per attuare la comparazione.

Il primo immobile comparato risulta ubicato in via Gramsci n. 14, al limite della microzona 1 e consiste in uno studio al primo piano di una recente costruzione, il tutto in buono stato di manutenzione. La vendita è del marzo 2012 per un prezzo unitario di circa 1636 €/mq.

Il secondo immobile si trova in un fabbricato storico in via Mazzini 103, è sito al piano rialzato, affaccia su un cortile interno ed ha una soffitta al terzo piano. Lo stabile si presenta in buone condizioni. Il prezzo rilevato nel maggio 2012 ammonta a circa 1600 €/mq.

Il terzo comparabile consiste in un grande ufficio al secondo piano di uno stabile in via Cavour. Sia il fabbricato che l'ufficio sono in ottime condizioni. Il prezzo pagato nel maggio del 2012 è di circa 2766 €/mq.

Il quarto comparabile è un ufficio su due piani in un immobile ristrutturato posto in vicolo Seminario angolo via Pavesi. La vendita risale al maggio 2012 per un prezzo unitario di circa 2762 €/mq.

L'ultimo immobile utilizzato per la comparazione è un ufficio ubicato al primo piano di un edificio nuovo all'angolo tra via Bombelli e via IV Novembre .La vendita è del luglio 2012 ed il prezzo di circa 2919 €/mq.

Nelle pagine a seguire sono riportate le tabelle utili per illustrare i passaggi del procedimento di comparazione sino a giungere alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Tabella degli immobili

DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)					IMMOBILE IN STIMA (subject)	
denominazione		unità di misura	C _a	C _b	C _c	C _d	C _e	Crema	
identificativi	posizionali	comune	(testo) Crema	Crema	Crema	Crema	Crema	Crema	Crema
		toponimo	(testo) via Gramsci	via Gramsci	via Mazzini	via Cavour	vicolo Seminario	via Bombelli	via Palmieri
		n° civico	n° 14	14	103	30	46	18	
	catastrali	foglio	n° 31	31	25	25	31	32	25
		particella	n° 141	141	687	487	712	1341	239
		subalterno	n° 620	620	506	520	524	514	
dati generali	natura dato	reperitorio / raccolta	n.° 55203/14701	63005/15948	126960/30592	18301/9464	71983/31508		
		noiaio o agenzia	(testo) Antonioli	Barbaglio	Sarta	Confalonieri	Chianale		
		data di stipula	gg/mm/aa 1 marzo 2012	8 maggio 2012	11 maggio 2012	22 maggio 2012	19 luglio 2012		
	prezzo o offerta	€ 90.000,00	80.000,00	415.000,00	632.500,00	470.000,00			
	prezzo o offerta complessiva	€ 90.000,00	80.000,00	415.000,00	632.500,00	470.000,00			
	epoca	semestre	n° 1	1	1	1	2	2	
		anno	n° 2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012
	zona OMI	zona OMI	(sigla) B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1
		fascia	(testo) centrale	centrale	centrale	centrale	centrale	centrale	centrale
		tipologia	(testo) terziaria	terziaria	terziaria	terziaria	terziaria	terziaria	terziaria
minimo		€/m ² 1250	1250	1250	1250	1250	1250	1250	
massimo		€/m ² 1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	
edificio	localizzazione di dettaglio	degradata normale ricercata	(testo) normale	normale	normale	normale	normale	normale	
	tipologia architettonica	economica civile signorile	(testo) civile	civile	civile	civile	civile	civile	
	stato manutentivo	scadenle normale ottimo	(testo) normale	normale	ottimo	ottimo	ottimo	ottimo	
unità immobiliare	superfici ragguagliate	m ² 55	55	50	150	229	161	296	
	prezzo o offerta unitaria	€/m ² € 1.636	€ 1.636	€ 1.600	€ 2.767	€ 2.762	€ 2.919		
	livello di piano	ascensore	si / no si	si	no	si	si	si	si
		n° piano f.t. per immobili senza ascensore	N° 4	4	3	4	3	4	1
		(testo) primo	primo	rialzato	secondo	rialzato	primo	rialzato	
	orientamento prevalente	Nord, Nord - Est / Nord - Ovest, Est, Sud - Est / Sud - Ovest, Sud, Ovest.	(testo) sud	sud	Est / Ovest	Est / Ovest	Sud - Est / Sud - Ovest	Sud - Est / Sud - Ovest	
	qualità dell'affaccio prevalente	scadenle normale di pregio	(testo) normale	normale	scadente	normale	normale	normale	normale
stato manutentivo	scadenle normale ottimo	(testo) normale	normale	normale	ottimo	ottimo	ottimo	ottimo	

La tabella degli immobili di confronto contiene le informazioni di carattere generale, gli identificativi, le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare

ritenute influenti sul valore. Le caratteristiche dell'edificio contemplate sono la localizzazione di dettaglio, la tipologia architettonica e lo stato manutentivo. Le caratteristiche dell'unità immobiliare ritenute meritevoli di attenzione sono il livello di piano, l'orientamento, l'affaccio e lo stato manutentivo.

I valori OMI del primo semestre 2012 sono utilizzati anche per il secondo semestre poiché questi ultimi non risultano ancora disponibili.

Il test di ammissibilità dei comparabili si esegue dopo aver riallineato i prezzi sia cronologicamente che nello spazio. Tale operazione si attua ricorrendo al rapporto tra i valori centrali delle quotazioni OMI per la tipologia uffici di ogni comparabile nei confronti del subject. L'intervallo dei valori unitari nella zona OMI del subject è stato opportunamente ampliato di 1000,00 € per tener conto della variabilità dello stato manutentivo.

Test di ammissibilità

DATI DI INPUT	IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN subject S
	comparable C _a	comparable C _b	comparable C _c	comparable C _d	comparable C _e	
prezzo - offerta - valore	€ 90.000,00	€ 80.000,00	€ 415.000,00	€ 632.500,00	€ 470.000,00	
semestre OMI epoca comparabile	1 2012	1 2012	1 2012	1 2012	2 2012	
zona OMI	B1	B1	B1	B1	B1	
valore minimo OMI	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00	
valore massimo OMI	€ 1.900,00	€ 1.900,00	€ 1.900,00	€ 1.900,00	€ 1.900,00	
semestre OMI epoca stima	2 2012	2 2012	2 2012	2 2012	2 2012	
zona OMI	B1	B1	B1	B1	B1	
valore minimo OMI	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00	1250
valore massimo OMI	€ 1.900,00	€ 1.900,00	€ 1.900,00	€ 1.900,00	€ 1.900,00	1900
valore centrale OMI epoca comparabile (V _{OMI ec})	1.575,00	1.575,00	1.575,00	1.575,00	1.575,00	
valore centrale OMI epoca stima (V _{OMI st})	1.575,00	1.575,00	1.575,00	1.575,00	1.575,00	C' (€mq) ampliamento tipologia per caratteristiche particolari 100,00
coefficiente di epoca K _e = V _{OMI st} / V _{OMI ec}	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	C' (€mq) costo unitario normalizzato 900,00
valore centrale OMI zona comparabile (V _{OMI zc})	1.575,00	1.575,00	1.575,00	1.575,00	1.575,00	
valore centrale OMI zona subject (V _{OMI zs})	1.575,00	1.575,00	1.575,00	1.575,00	1.575,00	1.575,00
coefficiente di localizzazione K _l = V _{OMI zc} / V _{OMI zs}	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
consistenza ragguagliata	55	50	150	229	161	296
prezzo unitario P _{CA} (€/mq)	1.636,36	1.600,00	2.766,67	2.762,01	2.919,25	P _{S, ec} (€/mq) 1.150,00
prezzo unitario omogeneizzato P' _{CA} (€/mq)	1.636,36	1.600,00	2.766,67	2.762,01	2.919,25	P _{S, st} (€/mq) 2.800,00
prezzo omogeneizzato P' _{CA} (€)	90.000,00	80.000,00	415.000,00	632.500,00	470.000,00	P _{S, ec} (€/mq) 1.600,00

La tabella dei dati riassume le caratteristiche dei comparabili e dell'immobile in stima. Al nomenclatore è associato un punteggio che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile (es. stato manutentivo scadente = 0, normale = 1, ottimo = 2). Le caratteristiche quantitative sono espresse con il valore numerico tipico (es. la superficie ragguagliata è in metri quadrati).

La tabella dei prezzi marginali quantifica i prezzi marginali delle singole caratteristiche selezionate. Per tutte le caratteristiche, ad esclusione della consistenza e dello stato manutentivo, si sono scelti coefficienti K di ammissibilità dell'effetto economico della caratteristica in esame. Il maggior peso è stato dato alla localizzazione di dettaglio (K = 0,15) ed alla qualità dell'affaccio prevalente (K = 0,15). Minor rilevanza si ritiene abbia il livello di piano (K = 0,02). Per la consistenza il prezzo marginale è il minimo dei prezzi unitari dei comparabili, mentre nello stato manutentivo entra in gioco il costo

medio per passare da uno stato all'altro con evidente preponderanza del peso riconosciuto all'unità immobiliare rispetto all'edificio.

Tabella dei dati

CARATTERISTICHE				IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA subject S	
elemento	sigla	nome	dettaglio e nomenclatore	comparabile C _a	comparabile C _b	comparabile C _c	comparabile C _d	comparabile C _e		
				quantità e numero						
edificio	C ₁	localizzazione di dettaglio <small>(caratteristica significativa solo se all'interno della zona OMI di ubicazione del comparabile e/o del subject si distinguono sottozone particolarmente degradate ovvero ricercate)</small>	tipologia sottozona	zona comparabile						
			degradata	0						
			normale	1	1	1	1	1	1	1
			ricercata	2						
C ₂	tipologia architettonica	economica (il fabbricato presenta finiture di tipo economico e una facciata priva di decorazioni o comunque priva di qualità architettonica)	0							
		civile (il fabbricato presenta finiture di tipo normale e una facciata con semplici decorazioni ovvero di ordinaria qualità architettonica)	1	1	1	1	1	1	1	
		signorile (il fabbricato presenta finiture di pregio e una facciata ricca di elementi decorativi o di elevata qualità architettonica)	2							
C ₃	stato manutentivo edificio	scadente	0							
		normale	1	1	1	2	2	2	2	
		ottimo	2							
C ₄	consistenza ragguagliata			55	50	150	229		226	
unità immobiliare	C ₃	livello di piano	tipologia edificio	con ascensore	si	no	si	si	si	si
			0 seminterrato	0						
			1 terra	3						
			2 rialzato	5						
			3 primo	6	6	5	7	5	6	5
			4 secondo	7						
			5 intermedio	8	7-n					
			6 ultimo	9	8-n					
7 attico	13	12-n								
C ₆	orientamento prevalente	Nord	0							
		Nord - Est / Nord - Ovest	1							
		Est / Ovest	1	2	2	1	1	1	1	
		Sud - Est / Sud - Ovest	1							
		Sud	2							
C ₇	qualità dell'affaccio prevalente	scadente (presenza di affacci particolarmente degradati nella maggioranza degli ambienti, fono di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti, ecc.)	0							
		normale (presenza di affacci ordinari per la zona e senza particolari caratteristiche di pregio)	1	1	0	1	1	1	1	
		di pregio (presenza di affacci, da almeno uno degli ambienti principali, su siti di particolare pregio storico, artistico, archeologico o paesaggistico)	2							
C ₈	stato manutentivo unità immobiliare	scadente	0							
		normale	1	1	1	2	2	2	2	
		ottimo	2							

Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Cremona - Territorio
 Viale Trento e Trieste 102 - 26100 Cremona tel. 0372.1809511 - up_cremona@agenziaterritorio.it

Tabella dei prezzi marginali

CARATTERISTICHE				PREZZI MARGINALI						
elemento	sigla	nome	simbologia	unità di misura	coefficienti K _c	comparabile C _a	comparabile C _b	comparabile C _c	comparabile C _d	comparabile C _e
edificio	C ₁	localizzazione di dettaglio	K _{C1} x P _{C1}	€	0,15	13.500,00	12.000,00	62.250,00	94.875,00	
	C ₂	tipologia architettonica	K _{C2} x P _{C2}	€	0,05	4.500,00	4.000,00	20.750,00	31.625,00	
	C ₃	stato manutentivo edificio	K _{C3} x S _{C3}	€	200,00	59.200,00	59.200,00	59.200,00	59.200,00	
unità immobiliare	C ₄	consistenza ragguagliata	K _{C4} x P _{C4}	€/mq	1,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	
	C ₅	livello di piano	K _{C5} x P _{C5}	€	0,02	1.800,00	1.600,00	8.300,00	12.650,00	
	C ₆	orientamento prevalente	K _{C6} x P _{C6}	€	0,05	4.500,00	4.000,00	20.750,00	31.625,00	
	C ₇	qualità dell'affaccio prevalente	K _{C7} x P _{C7}	€	0,15	13.500,00	12.000,00	62.250,00	94.875,00	
	C ₈	stato manutentivo unità immobiliare	K _{C8} x S ₈	€	600,00	177.600,00	177.600,00	177.600,00	177.600,00	

La tabella di valutazione conclude il procedimento evidenziando le differenze di qualità o punteggio tra il subject ed ogni comparabile per ciascuna caratteristica esaminata e dettagliando le correzioni di prezzo ottenute come prodotto tra le suddette differenze di qualità o punteggio ed i rispettivi prezzi marginali. Il

prezzo corretto è ritenuto accettabile quando si discosta non oltre il 10% dalla media dei prezzi unitari corretti.

Tabella dei valutazione

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA subject S	
			comparabile C _a		comparabile C _b		comparabile C _c		comparabile C _d		comparabile C _e			
elemento	sigla	nome	quantità o purtopp (S-C _a)	correzioni prezzo ΔP	quantità o purtopp (S-C _b)	correzioni prezzo ΔP	quantità o purtopp (S-C _c)	correzioni prezzo ΔP	quantità o purtopp (S-C _d)	correzioni prezzo ΔP	quantità o purtopp (S-C _e)	correzioni prezzo ΔP		
edificio	C ₁	focalizzazione di dettaglio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C ₂	tipologia architettonica	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C ₃	stato manutentivo edificio	1	59.200,00	1	59.200,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
unità immobiliare	C ₄	consistenza ragguagliata	241,0	385.600,00	246,0	393.600,00	148,0	233.600,00	67,0	107.200,00				
	C ₅	livello di piano	-1	-1.800,00	0	0,00	-2	-16.600,00	0	0,00				
	C ₆	orientamento prevalente	-1	-4.500,00	-1	-4.000,00	0	0,00	0	0,00				
	C ₇	qualità dell'affaccio prevalente	0	0,00	1	12.000,00	0	0,00	0	0,00				
	C ₈	stato manutentivo unità immobiliare	1	177.600,00	1	177.600,00	0	0,00	0	0,00				
SINTESI VALUTATIVA	sommaria delle correzioni di prezzo		Σ ΔP _i	616.100,00	Σ ΔP _i	638.400,00	Σ ΔP _i	217.000,00	Σ ΔP _i	107.200,00	Σ ΔP _i	0,00		
	prezzo corretto iniziale		P _{C_a}	90.000,00	P _{C_b}	80.000,00	P _{C_c}	415.000,00	P _{C_d}	632.500,00	P _{C_e}	0,00	P _S	699.050,00
	prezzo corretto finale		P _{C_a} + Σ ΔP _i	706.100,00	P _{C_b} + Σ ΔP _i	718.400,00	P _{C_c} + Σ ΔP _i	632.000,00	P _{C_d} + Σ ΔP _i	739.700,00	P _{C_e} + Σ ΔP _i	0,00		
	prezzo unitario corretto finale		p _{C_a}	2.385,47	p _{C_b}	2.427,03	p _{C_c}	2.135,14	p _{C_d}	2.498,99	p _{C_e}	0,00	P _S	2.361,66
	scostamento percentuale		Δ %	1,0%	Δ %	2,8%	Δ %	-9,6%	Δ %	6,8%	Δ %	0,0%		
			1		1		1		1		0	4	699.050 2.362	
												valore definitivo subject €		699.050

La sintesi valutativa evidenzia l'esclusione del quinto comparabile. I rimanenti quattro comparabili concorrono alla formazione del valore dell'immobile trasformato che risulta stimato in 699050,00 €, in cifra tonda 700000,00 €. pari a circa 2365 €/mq.

I costi per attuare la trasformazione vengono elencati ed analizzati a seguire. Il costo di ristrutturazione di un fabbricato ad uffici si attesta a circa 1058,00 €/mq. (come si rileva dai prezzi delle tipologie edilizie DEI 2012).

Il costo per la ristrutturazione con cambio di destinazione sarà la somma di: opere di ristrutturazione di 296 mq. al costo di 1058,00 €/mq. 313168,00 €.

Oneri di urbanizzazione, contributo costo di costruzione	
8% del costo di ristrutturazione	25053,44 €.
Spese tecniche, di progettazione, collaudo e complementari	
8% del costo di costruzione	25053,44 €.
Totale costi (costruzione + oneri... + spese tecniche...)	363274,88 €.

Al totale dei costi si aggiungono le seguenti voci:

Oneri finanziari

Ipotizzando che l'operazione immobiliare sia condotta da un imprenditore ordinario, gli oneri finanziari vengono calcolati fissando il ricorso a capitali esterni nella misura del 50 % al tasso del 4 % (Euribor a 3 mesi pari a ~ 0,2% + spread operazioni immobiliari pari al 3,8%).

4% sul 50 % dei costi	7265,50 €.
	370540,38 €.

L'utile dell'operatore immobiliare, inteso come la remunerazione dei capitali investiti, propri e di debito, si calcola in percentuale sui costi totali erogati, compresi gli oneri finanziari.

13% sul totale dei costi	48170,25 €.
--------------------------	-------------

Ultimo costo da considerare è relativo all'intermediario immobiliare che promuoverà sul mercato l'immobile da vendere. Il costo è stimato nell'1,5 % sul valore di mercato, cioè $700000,00 \text{ €} \times 1,5\% =$

	10500,00 €.
--	-------------

Il totale del costo per la trasformazione del bene è di	429210,63 €.
---	--------------

CONCLUSIONI

Corre l'obbligo di segnalare che il presente giudizio di stima è stato effettuato secondo le indicazioni e per le finalità fornite dalla committenza e restano degli aspetti inerenti la relazione stessa che ne costituiscono i limiti, in particolare:

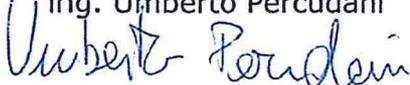
- non è stata effettuata una ricerca circa l'esistenza di vincoli, ipoteche ed altro;
- non sono state effettuate indagini in loco atte a verificare eventuali necessità di bonifiche;
- non sono stati affrontati aspetti legali e finanziari, tranne quanto specificatamente indicato in relazione;
- per i dati relativi alle consistenze dell'unità immobiliare non sono stati effettuati rilievi sulla loro effettiva corrispondenza con le planimetrie fornite;
- è subordinata alla variazione di destinazione urbanistica da servizi a direzionale.

Si rileva pertanto che al variare di una o più ipotesi sarà necessario effettuare una nuova valutazione.

Tutto ciò premesso, quest'Ufficio, effettuate le opportune analisi di mercato, tenuto conto dello scopo della perizia, sulla base dei conteggi, stima il più probabile valore da porre a base d'asta in $700000,00 - 429210,63 = 270789,37 \text{ €}$, in cifra tonda $270000,00 \text{ €}$ (duecentosettantamila euro/00).

Cremona, 14/02/2013

il responsabile tecnico
ing. Umberto Percudani



il direttore
ing. Giuseppe Cambareri

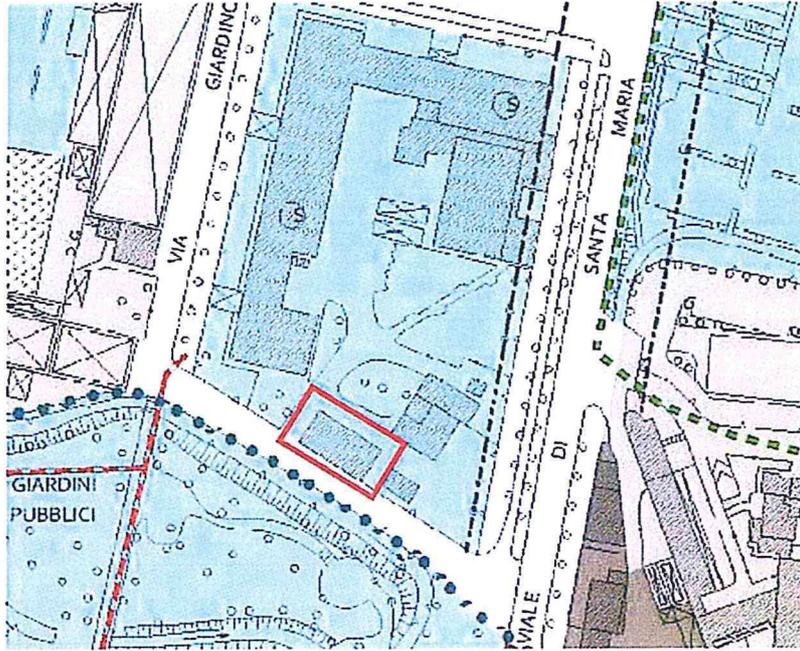




ALLEGATI

- 1 planimetria di inquadramento urbanistico
estratto foglio di mappa catastale**
- 2 documentazione fotografica**

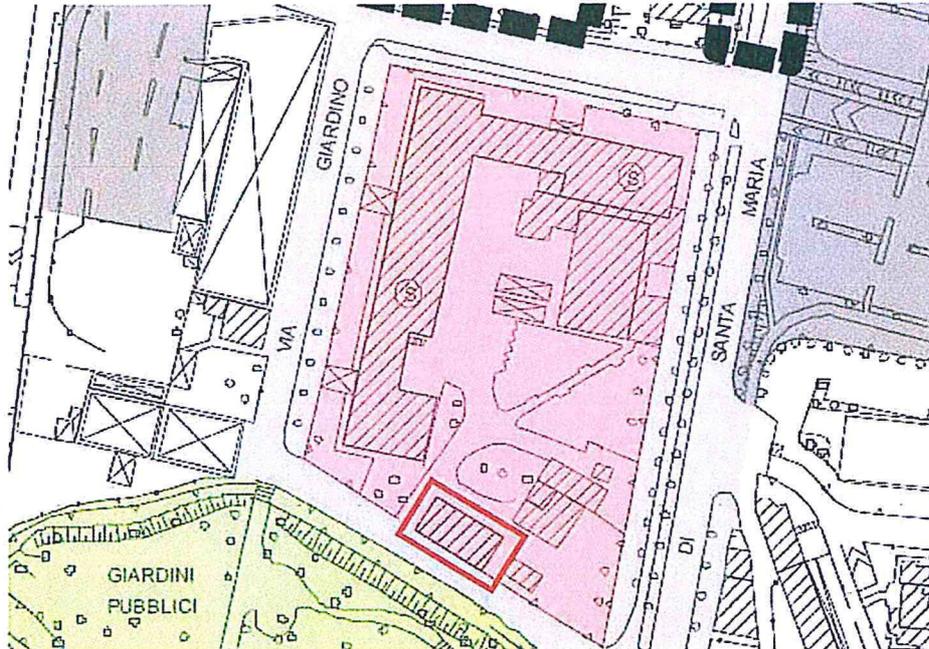
Estratto del PGT - Piano delle Regole – Ambiti territoriali



Ambiti del piano dei servizi - PdS11

- Servizi esistenti (NT Piano dei servizi - PdS11)
- Servizi in progetto (NT Piano dei servizi - PdS11)

Estratto del PGT - Piano dei Servizi



Servizi ed attrezzature di interesse pubblico generale

esistente progetto



- An - asili nido
- Si - scuole dell'infanzia
- Sp - scuole primarie
- Ss1^o - scuole secondarie di primo grado
- Ss2^o - istituti scolastici superiori secondaria di secondo grado
- U - Università

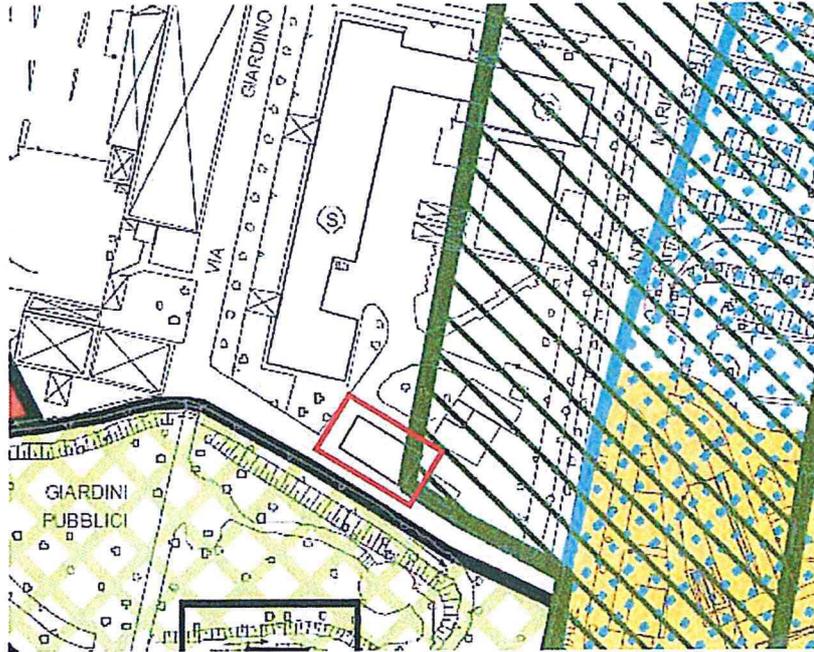
PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO URBANISTICO
ESTRATTO DEL FOGLIO DI MAPPA CATASTALE

ALLEGATO
N° 1

scala

data 14/02/2013

Estratto del PGT - Piano delle Regole - Vincoli monumentali e ambientali



Vincoli ambientali:

-  Vincoli Art. 136 D.Lgs 42/2004 - comma 1, lettere "A" e "B" e s.m.i.
-  Vincoli Art. 136 D.Lgs 42/2004 - comma 1, lettere "C" e "D" e s.m.i.
-  Vincolo Art. 142 D.Lgs 42/2004 (Colatore Cresmiero e Fiume Serio) e s.m.i.
-  Aree classificate come zone "A" e "B" escluse dall'applicazione del D.Lgs 42/2004 ai sensi dell'Art.142 del decreto stesso e s.m.i.

Estratto della mappa catastale



PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO URBANISTICO
ESTRATTO DEL FOGLIO DI MAPPA CATASTALE

ALLEGATO
N° 1

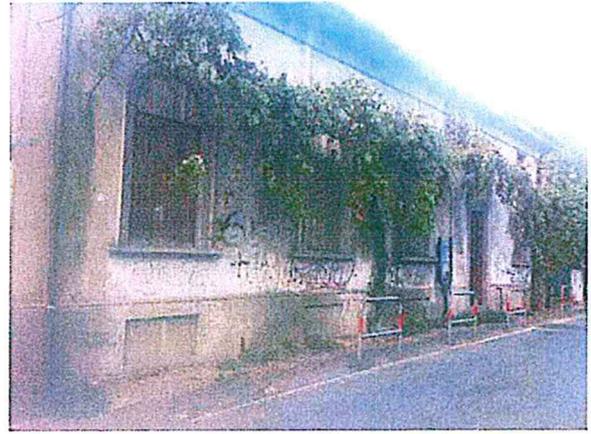
scala

data 14/02/2013

prospetto ovest



prospetto sud



prospetti nord ed est



particolare del tetto



particolare della gronda



il soffitto della cantina



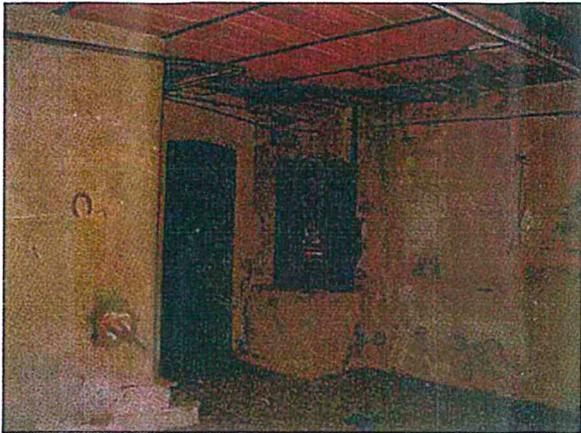
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 2

Scala

data 14/02/2013

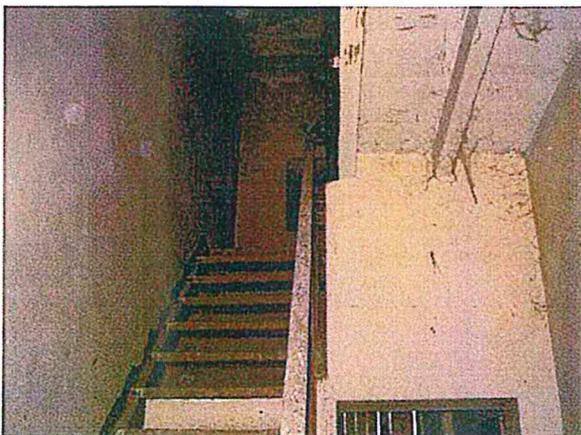
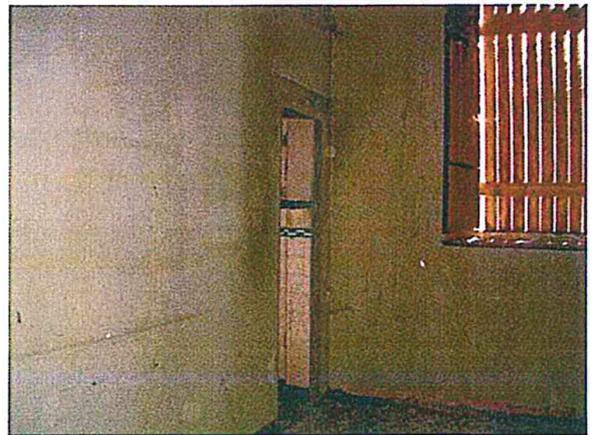
la cantina



l'abitazione del custode



l'abitazione del custode



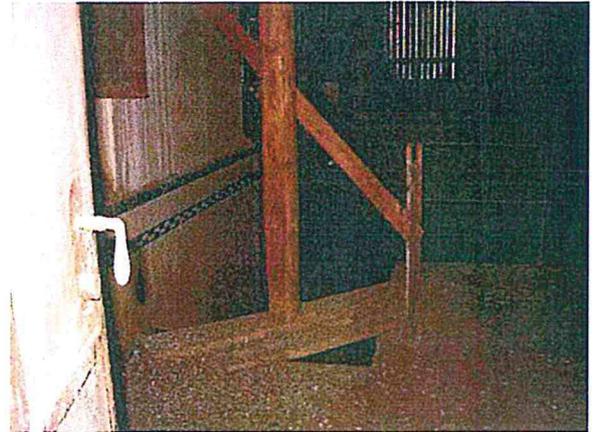
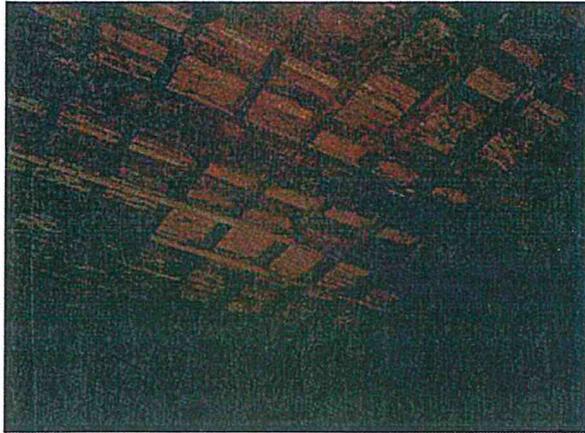
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 2

Scala

data 14/02/2013

la sala pompe



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 2

Scala

data 14/02/2013



Ministero
dei beni e delle attività culturali e del turismo
SECRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

SINDACO
uff. Segr.
+ patrimonio
+ patrimonio

COMUNE DI CREMA	
Provincia di Cremona	
26 APR 2016	
Prot. N. 20318	
4	8
Fasc.	

RACCOMANDATA A.R.

MIBACT-SR-LOM TUTBAP 0002601 06/04/2016 Cl. 34.07.01/306



Comune di Crema
Ufficio Staff Sindaco
Piazza Duomo, 25
26013 CREMA (CR)

PERVENUTO ALLA RIP. LL.PP.
27 APR. 2016
PROT. N. 698

e p.c. Soprintendenza belle arti e paesaggio
per le province di Brescia, Cremona, Mantova
via Gezio Calini, 26
25121 BRESCIA

OGGETTO: CREMA (CR)
Immobile denominato "Casa dell'acqua".
Distinto in Catasto al Foglio 25, particella 239.
Notifica di decreto di interesse storico artistico.

Ai sensi dell'art. 15, comma 1 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni ("Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"), si notifica il provvedimento di tutela allegato.

IL SEGRETARIO REGIONALE
dott. Marco Edoardo Minoja

TUTBAP/responsabile dell'istruttoria: arch. Nicola Maremonti



AI SENSI DELL'ART. 18 DEL D.P.R.
28/12/2000 N. 445, SI ATTESTA CHE
LA PRESENTE COPIA, COSTITUITA
DA N..... FOGLI, E' CONFORME
ALL'ORIGINALE.

Funzione N. 10 ARH. Vo
della l. 10/11/2016

Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo
SECRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

**IL SEGRETARIO REGIONALE
PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE**

Visto il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, *Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche* e successive modifiche e integrazioni;

Visto il decreto legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, *Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali*, e successive modifiche e integrazioni;

Visto il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, e successive modifiche e integrazioni (di seguito "Codice dei beni culturali");

Visto il decreto dirigenziale interministeriale 6 febbraio 2004, *Verifica dell'interesse culturale dei beni immobili di utilità pubblica*, così come modificato con decreto dirigenziale interministeriale 28 febbraio 2005;

Visto il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 29 agosto 2014, n. 171, *Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance*;

Visto il Decreto del Direttore Generale Bilancio del 21 ottobre 2015 con il quale è stato conferito al dott. Marco Edoardo Minoja l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Segretario regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Lombardia;

Vista l'istanza prot.8225 del 6 marzo 2015, pervenuta in data 19 marzo 2015 – prot. 2257 del 19/03/2015, con la quale l'ente Comune di Crema (CR) ha richiesto la verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'articolo 12 del "Codice dei beni culturali" per l'immobile denominato *Casa dell'acqua*;

Visto il parere della Soprintendenza belle arti e paesaggio di Brescia, di cui alla nota prot. 387 del 14/01/2016;

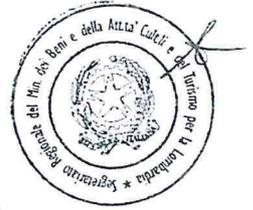
Assunte le determinazioni prese dalla Commissione regionale per il patrimonio culturale nella seduta del 10 marzo 2016.

Ritenuto

che l'immobile:

denominato	CASA DELL'ACQUA
sito in:	
provincia	CREMONA
comune	CREMA
indirizzo	VIA GIARDINO, 2
Catasto Foglio 25	particella 239; particella 239/subb. 1 e 2

come da allegata planimetria;



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

SECRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

rivesta interesse storico ai sensi dell'art. 10, comma 1 del citato "Codice dei beni culturali" per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata al presente decreto;

DECRETA

il compendio denominato CASA DELL'ACQUA, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse storico ai sensi dell'art. 10, comma 1 del "Codice dei beni culturali" e come tale è sottoposto a tutte le disposizioni in esso contenute.

La relazione storico artistica, la documentazione fotografica, la planimetria catastale, fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato, ai sensi dell'art. 15, comma 1, del "Codice dei beni culturali" ai destinatari individuati nella relata di notifica.

Il presente decreto è trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio pubblicità immobiliare dalla competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

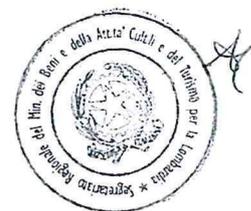
Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo alla Direzione generale belle arti e paesaggio del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, ai sensi dell'articolo 16 del "Codice dei beni culturali", entro 30 giorni dalla data di avvenuta notificazione dell'atto.

Avverso il presente decreto è inoltre ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale territorialmente competente secondo le modalità di cui agli articoli 29 e seguenti del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione dell'atto.

6 APR 2016

Milano, _____

IL SEGRETARIO REGIONALE
PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL PATRIMONIO CULTURALE
dott. Marco Edoardo Minoja



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo
SECRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

Identificazione del bene:	
Denominazione	CASA DELL'ACQUA
Regione	LOMBARDIA
Provincia	CREMONA
Comune	CREMA
Indirizzo	VIA GIARDINO, 2
Natura	FABBRICATO

Foglio	Particelle
25 C.F.	239

Relazione storico artistica:

L'immobile si configura come un edificio isolato di inizi Novecento, a pianta rettangolare, situato all'esterno della cinta muraria ed attualmente in disuso. L'edificio, denominato "palazzina liberty" o anche "casa dell'acqua", è stato realizzato tra il 1912 e il 1916 su progetto dell'ingegnere milanese Francesco Minorini, direttore dell'Ufficio Tecnico Municipale degli impianti e dell'esercizio dell'acqua potabile, e si inserisce nell'ambito di un progetto innovativo approvato all'epoca dal Comune di Crema per dotare la città di una fornitura continua e abbondante di acqua potabile. Un'opera pubblica particolarmente onerosa per i tempi, come si desume dai documenti di archivio, i verbali del consiglio comunale con la perizia di spesa allegata al progetto. La palazzina testimonia anche l'importante rapporto della città di Crema, che è sorta su un promontorio all'incrocio dei percorsi del crinale del fiume Serio sull'asse nord-sud, e la palude del Mosio lungo la direttrice est-ovest, con i corsi d'acqua e i fossati che in vario modo hanno contribuito fin dal secolo XI alla difesa naturale della cittadella medievale racchiusa nelle mura. Così la "casa dell'acqua", dotata di un impianto di pozzi sotterranei collegati da una stazione di pompaggio con una serie di pompe centrifughe di aspirazione e di pressione collocate sul lato meridionale del giardino, pur appartenendo al vecchio sistema idrico cittadino, in quanto ospitava gli impianti di captazione e di depurazione dell'acquedotto atti a sollevare l'acqua in un alto serbatoio per ottenere la pressione idrostatica necessaria ad alimentare gli edifici, conserva ancora in attività una condotta sotterranea di distribuzione. Da questo avamposto l'acqua giungeva fino alla torre dell'acquedotto situata nelle immediate vicinanze del mercato coperto che, agli inizi del XX secolo, segna la nascita dell'attuale servizio tecnologico di distribuzione.

Il fabbricato, in laterizio intonacato, presenta un unico piano con copertura a padiglione in tegole canadesi e eternit su una struttura originaria a capriate lignee di grandi dimensioni con cornicione in aggetto, ed è caratterizzato da semplici prospetti dotati di ampie e regolari aperture ad arco a tutto sesto con infissi in ferro. L'impianto originario sembra aver subito nel tempo diverse modifiche che hanno portato alla suddivisione dell'unico spazio di lavoro interno, la grande sala delle macchine disposta su due livelli, per la creazione degli altri tre ambienti a sud-est; il piano interrato aveva, inoltre, una altezza leggermente inferiore all'attuale, mentre i tre locali di servizio risultano essere stati ulteriormente suddivisi orizzontalmente da un solaio in legno e separati dalla grande sala macchine in seguito alla creazione di una piccola unità residenziale di servizio che ha richiesto anche la realizzazione di numerose aperture sotto-gronda.



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

SECRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

L'immobile presenta attualmente un certo degrado imputabile ad infiltrazioni meteoriche causate dalla mancata manutenzione della copertura. Pur se i caratteri stilistici, materici e architettonici risultano abbastanza semplici, l'immobile è meritevole di conservazione in quanto testimonianza in ambito cittadino di edificio pubblico legato ad un aspetto molto importante del rapporto della città con i suoi corsi d'acqua; infatti il fabbricato, collocato ad una quota più bassa, quella della riva del Serio, è stato inserito all'interno del sistema idrico ottocentesco dello stesso fiume, in un territorio caratterizzato dalla creazione di dossi artificiali per lo scorrimento delle acque, così come il ponte-canale Vacchelli (1890) consentiva l'immissione delle acque nell'Adda. Nel tempo questi differenti livelli sono stati in parte riempiti ed in parte utilizzati come contenitori dei vari corsi d'acqua che avevano già riempito i fossati della cinta muraria e che, terminata la funzione difensiva, erano stati a loro volta fatti confluire verso il Serio, contribuendo alla formazione di salti d'acqua poi utilizzati agli albori del 1900 dalle prime attività industriali meccaniche cremasche, come la Ferriera (1913), seguita dalla fabbrica di macchine per scrivere Serio (1932) che poi diventò Everest e successivamente Olivetti.

La "casa dell'acqua" è stata inserita all'interno di uno specifico itinerario culturale istituito dal Comune di Crema e appartiene a un percorso storico che tocca le preesistenze più sopra descritte quali importanti collegamenti del sistema idrico del tempo.

6 APR 2016

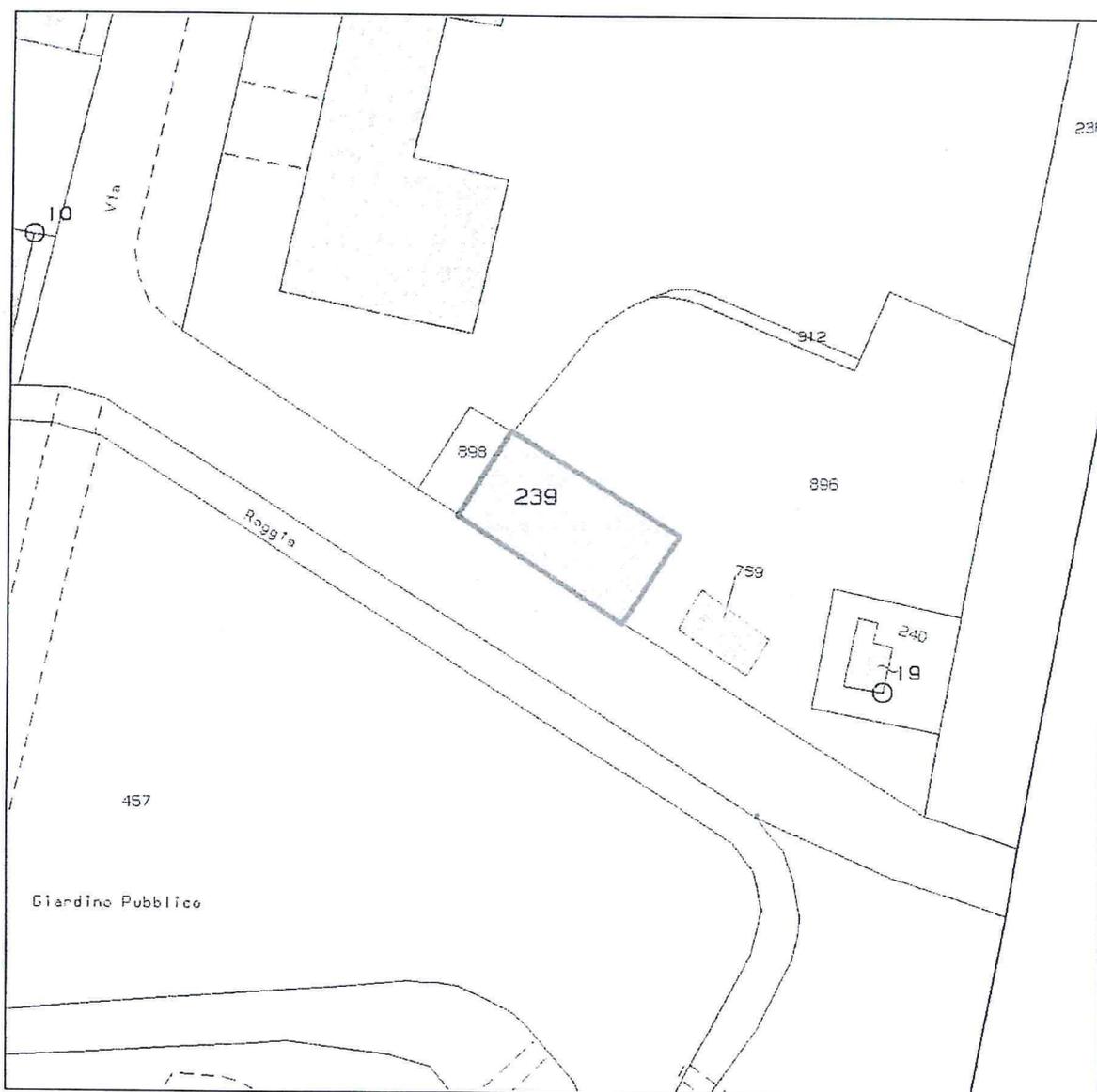
Milano, _____

IL SEGRETARIO REGIONALE
PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL PATRIMONIO CULTURALE
dott. Marco Edoardo Minoja



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo
SECRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

CREMA (CR) – CASA DELL'ACQUA
Estratto di individuazione catastale



Milano, 6 APR 2016

IL SEGRETARIO REGIONALE
PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL PATRIMONIO CULTURALE
dott. Marco Edoardo Minoja



Ministero
dei beni e delle attività culturali e del turismo
SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

RACCOMANDATA A.R.

MIBACT-SR-LOM
TUTBAP
0009204 09/12/2016
Cl. 34.25.04/112



Comune di Crema
Area pianificazione e gestione del territorio
piazza Duomo, 25
26013 CREMA (CR)

e p.c.

Soprintendenza archeologia,
belle arti e paesaggio per le province di
Cremona, Lodi e Mantova
piazza Sordello, 40
46100 MANTOVA

Soprintendenza archeologia,
belle arti e paesaggio per le province di
Bergamo e Brescia
Ufficio Vincoli
corso via Gezio Calini, 26
25121 BRESCIA

COMUNE DI CREMA
Provincia di Cremona

14 DIC 2016

Prot. N. 63052
1. Cl. 34.25.04/112

OGGETTO: CREMA (CR) – Immobile denominato “Ex Casa dell’acqua”.
Sito in via Palmieri n. 4, distinto in Catasto al Foglio 25, particella 239.
Notifica di autorizzazione alla alienazione.

Ai sensi dell’art. 55 e segg. del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni (“Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”), si notifica il provvedimento autorizzativo allegato.

IL SEGRETARIO REGIONALE

dott. Marco Edoardo Minoja

TUTBAP/responsabile dell’istruttoria arch. Nicola Maremonti



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

SECRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

**IL SEGRETARIO REGIONALE
PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE**

Visto il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, *Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche* e successive modifiche e integrazioni;

Visto il decreto legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, *Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59* e successive modifiche e integrazioni;

Visto il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137* e successive modifiche e integrazioni (di seguito "Codice dei beni culturali");

Visto il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 29 agosto 2014, n. 171, *Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance, a norma dell'articolo 16, comma 4, del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89* e, in particolare, l'articolo 39;

Visto il Decreto della Direzione generale Bilancio del MIBACT del 21 ottobre 2015, con il quale è stato conferito al dott. Marco Edoardo Minoja l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Segretario regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Lombardia, ai sensi dell'articolo 19, comma 5, del citato Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165;

Visto il Decreto del 6 aprile 2016 del Segretariato regionale per la Lombardia dei beni e delle attività culturali e del turismo con cui è stato dichiarato l'interesse culturale, ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. del bene denominato "Ex Casa dell'acqua", sito in provincia di Cremona, comune di Crema, via Palmieri n. 4 (ex via Giardino);

Esaminata la richiesta di autorizzazione alla alienazione del predetto bene presentata dal Comune di Crema con nota del 11/10/2016, pervenuta in data 17/10/2016 e protocollata con n. 8039 del 21/10/2016;

Vista la documentazione tecnico-amministrativa allegata alla suddetta istanza, nonché quella già agli atti;

Considerate le attuali modalità di fruizione pubblica;

Considerato che dalla concessione in uso non deriva danno alla conservazione dell'immobile;

Assunte le determinazioni della Commissione regionale per il patrimonio culturale nella seduta del 17 novembre 2016;

AUTORIZZA

ai sensi dell'art. 55 e segg. del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., la alienazione del bene in premessa, denominato "Ex Casa dell'acqua", distinto in catasto al Foglio 25 particella 239, particella 239/subb 1 e 2, con le seguenti prescrizioni e condizioni che dovranno essere riportate nell'atto di alienazione:

1. le destinazioni d'uso compatibili sono: attività collettive di interesse pubblico;
2. l'immobile rimane soggetto agli obblighi di cui all'art. 29, commi 1, 2, 3, 4 del D. Lgs 42/2004 e s.m.i., ovvero di conservazione, prevenzione, demolizione e ricostruzione;
3. l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere è sottoposta alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D. Lgs. citato;



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo
SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

4. l'immobile non dovrà comunque essere destinato a usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o, comunque, non compatibili con il suo carattere storico-artistico, ai sensi dell'art. 20, comma 1 del D. Lgs. citato;
5. i proprietari, possessori o detentori dell'immobile sono tenuti a garantirne la conservazione, ai sensi dell'art. 30 del D. Lgs. citato.

Il presente provvedimento viene notificato in via amministrativa all'Ente proprietario.

Le prescrizioni e condizioni contenute nel presente provvedimento saranno trascritte nei registri immobiliari, su richiesta della competente Soprintendenza, presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare.

Avverso il presente provvedimento è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il T.A.R. competente per territorio secondo le modalità di cui alla legge 6 dicembre 1971, n. 1034 e successive modificazioni, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

1-9 DIC 2016

Milano, _____

IL SEGRETARIO REGIONALE
PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL PATRIMONIO CULTURALE

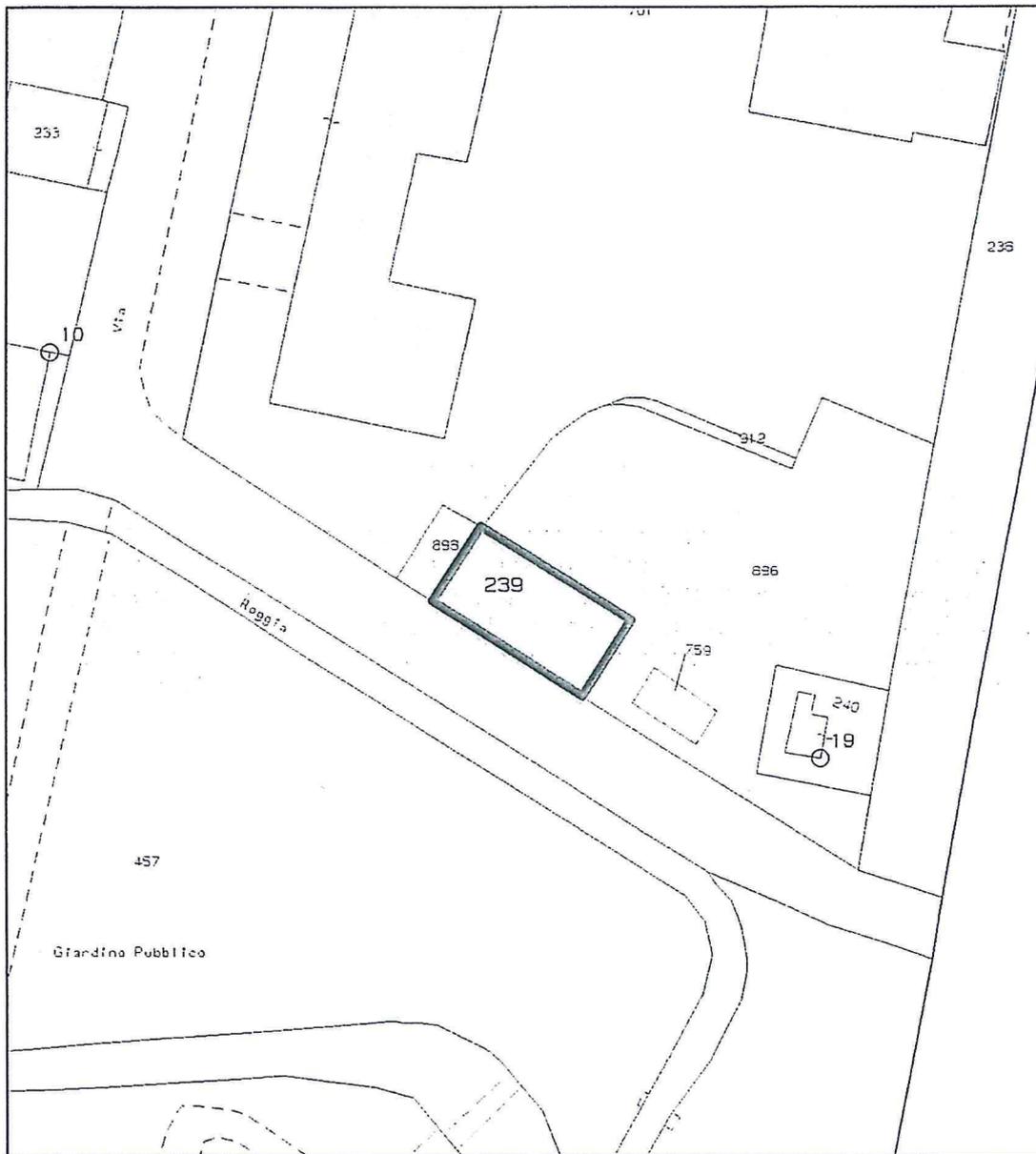
dott. Marco Edoardo Minoja



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

SECRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

CREMA (CR) – EX CASA DELL'ACQUA
Via Palmieri, n. 4 (ex via Giardino)
estratto di individuazione catastale



Milano, - 9 DIC 2016

IL SEGRETARIO REGIONALE
PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL PATRIMONIO CULTURALE

dott. Marco Edoardo Minoja