



**Comune di CREMA**

Provincia di Cremona

---

**VENDITA DI BENI IMMOBILI PATRIMONIALI**

**“AREA EDIFICABILE nel quartiere San Carlo”**

SITO A CREMA IN VIA DEGLI ALPINI

**SCHEDA TECNICA**



# Comune di CREMA

Provincia di Cremona

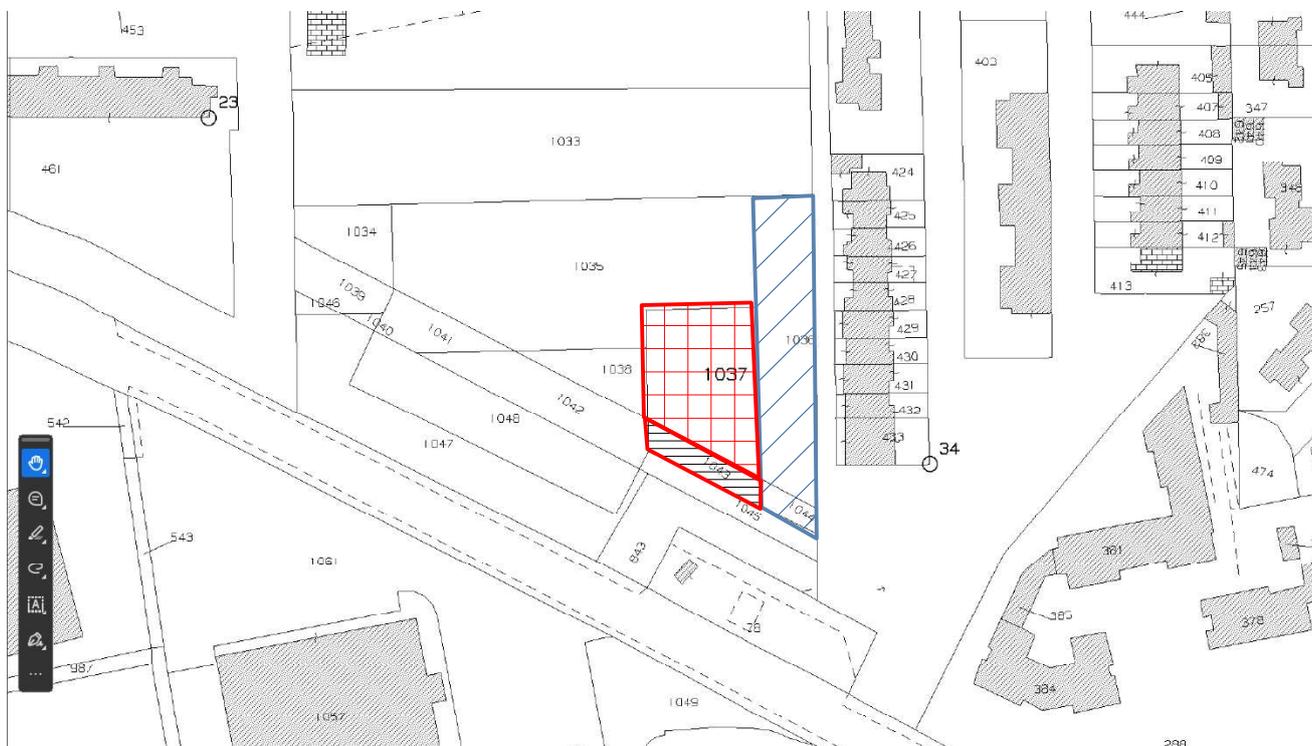
## Oggetto di vendita.

I beni oggetto della vendita consistono nella particelle di terreno edificabile nel quartiere di San Carlo in via Degli Alpini in Crema, identificate nel Catasto Terreni ai numeri 1037 del foglio 21 del Comune di Crema di superficie catastale complessiva di **1.030,00 m<sup>2</sup>**.

Con l'acquisizione della particella 1037 viene concessa in godimento perpetuo e trasmissibile a terzi anche la particella 1043 del foglio 21 di **290 m<sup>2</sup>** per essere utilizzata al fine di costituire area cortilizia del mappale 1037 fg 21 oggetto della presente alienazione.

## **Confini**

da nord in senso orario: particelle 1035, 1036, 1044, 1045, 1042, 1038.



Estratto dal Foglio 21 della mappa catastale del Comune di Crema con evidenziato: in rosso quadrettato l'area oggetto dell'alienazione, in rosso rigato l'area concesso in godimento perpetuo e trasmissibile a terzi ed in blu tratteggiato obliquo l'area oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione (parcheggi pubblici)



# Comune di CREMA

Provincia di Cremona

## Dati catastali e consistenza.

Mappale oggetto di alienazione:



Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Classe	Superficie	Reddito		Intestazione
						Dominicale	Agrario	
21	1037	-	Seminativo	1	1.030 m <sup>2</sup>	6,38 €	6,38	Comune di Crema

Mappale concesso in godimento perpetuo e trasmissibile a terzi:



Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Classe	Superficie	Reddito		Intestazione
						Dominicale	Agrario	
21	1043	-	Prato Irriguo	1	290 m <sup>2</sup>	3,22 €	2,70 €	Comune di Crema

Mappali oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione (parcheggi pubblici):



Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Classe	Superficie	Reddito		Intestazione
						Dominicale	Agrario	
21	1036	-	Seminativo	1	1.360 m <sup>2</sup>	8,43 €	8,43	Comune di Crema
21	1044	-	Prato Irriguo	1	180 m <sup>2</sup>	2,00 €	1,67	Comune di Crema



# Comune di CREMA

Provincia di Cremona

## Ubicazione:

Trattasi di due particelle di terreno edificabile in un unico corpo, di forma trapezoidale ubicate ad ovest del centro abitato di Crema nel quartiere di San Carlo con accesso da via Degli Alpini.



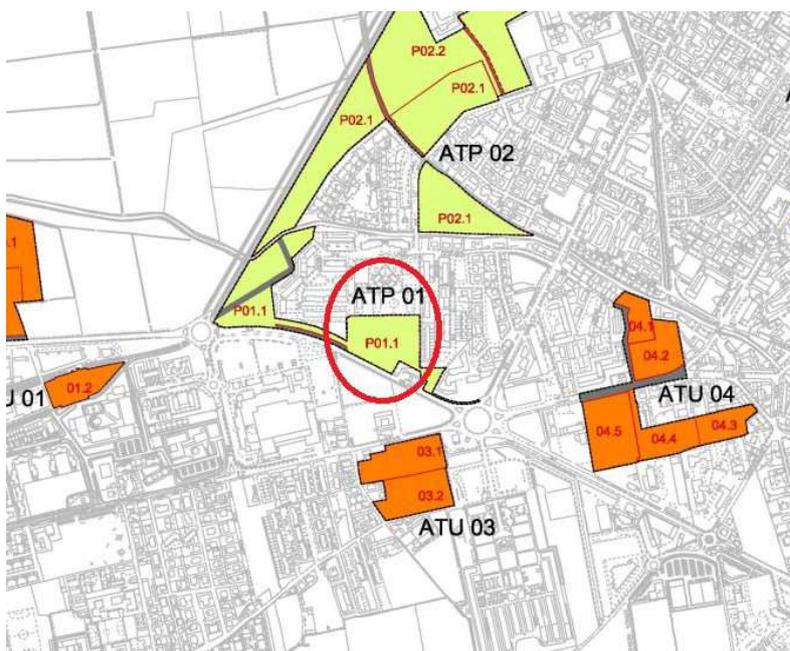


# Comune di CREMA

Provincia di Cremona

## Situazione urbanistica

Nel Piano di Governo del Territorio di Crema, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 55 del 16.06.2011 e pubblicato sul BURL n. 51 del 21.12.2011, e dalla successiva variante parziale approvata con delibera di C.C. n. 93 del 18.12.2015 e pubblicata sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 10 del 09.03.2016, gli immobili oggetto della presente relazione descrittiva estimativa si trovano inseriti negli ambiti di trasformazione periurbana, disciplinati dal capitolo 5 del Documento di Piano, la cui attuazione è prevista tramite Programma Integrato d'Intervento.



Documento di piano vigente – Ambiti di trasformazione - Immobili in Via degli Alpini

### Ambiti di Trasformazione e comparti

-  ATU - Ambiti di trasformazione urbana
-  ATP - Ambiti di trasformazione periurbana
-  00.0 numero di comparto dell'Atr
-  superficie pubblica da riqualificare

### Ambiti di Trasformazione Urbana

- ATU 01 - Via Milano
- ATU 01b - Via Milano nord
- ATU 02 - Nordest
- ATU 03 - Ex FIAT
- ATU 04 - Voltini
- ATU 05 - Via Colombo
- ATU 06 - Ex Bosch
- ATU 07 - Stalloni

### Ambiti di Trasformazione Periurbana

-  ATP 01 - Gran Rondò
- ATP 02 - Moso
- ATP 03 - Via Cremona

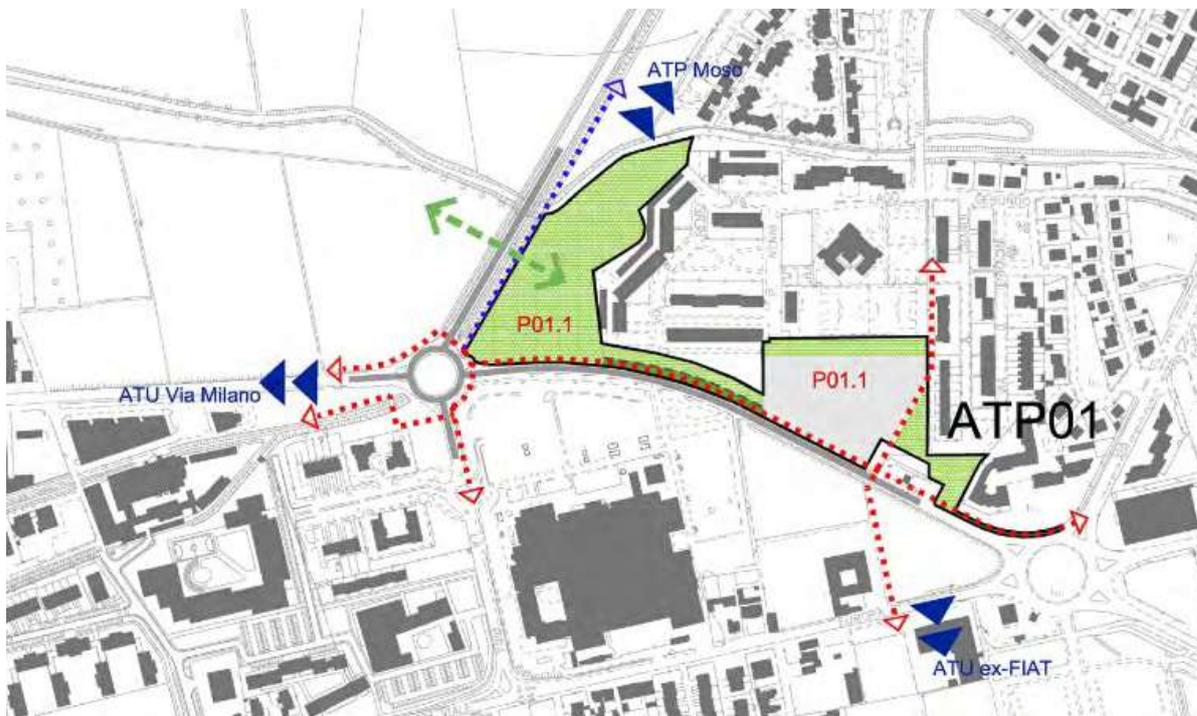


# Comune di CREMA

Provincia di Cremona

Nell'Allegato 02 del Documento di Piano, "Le schede progettuali degli Ambiti di Trasformazione" riportano gli obiettivi della trasformazione, nonché le indicazioni morfologiche ed i parametri urbanistici utili alla progettazione della trasformazione urbanistica dell'Ambito.

Di seguito l'estratto dell'Allegato 02, riferito all'Ambito di Trasformazione Periurbana denominato ATP01 – Gran Rondò:



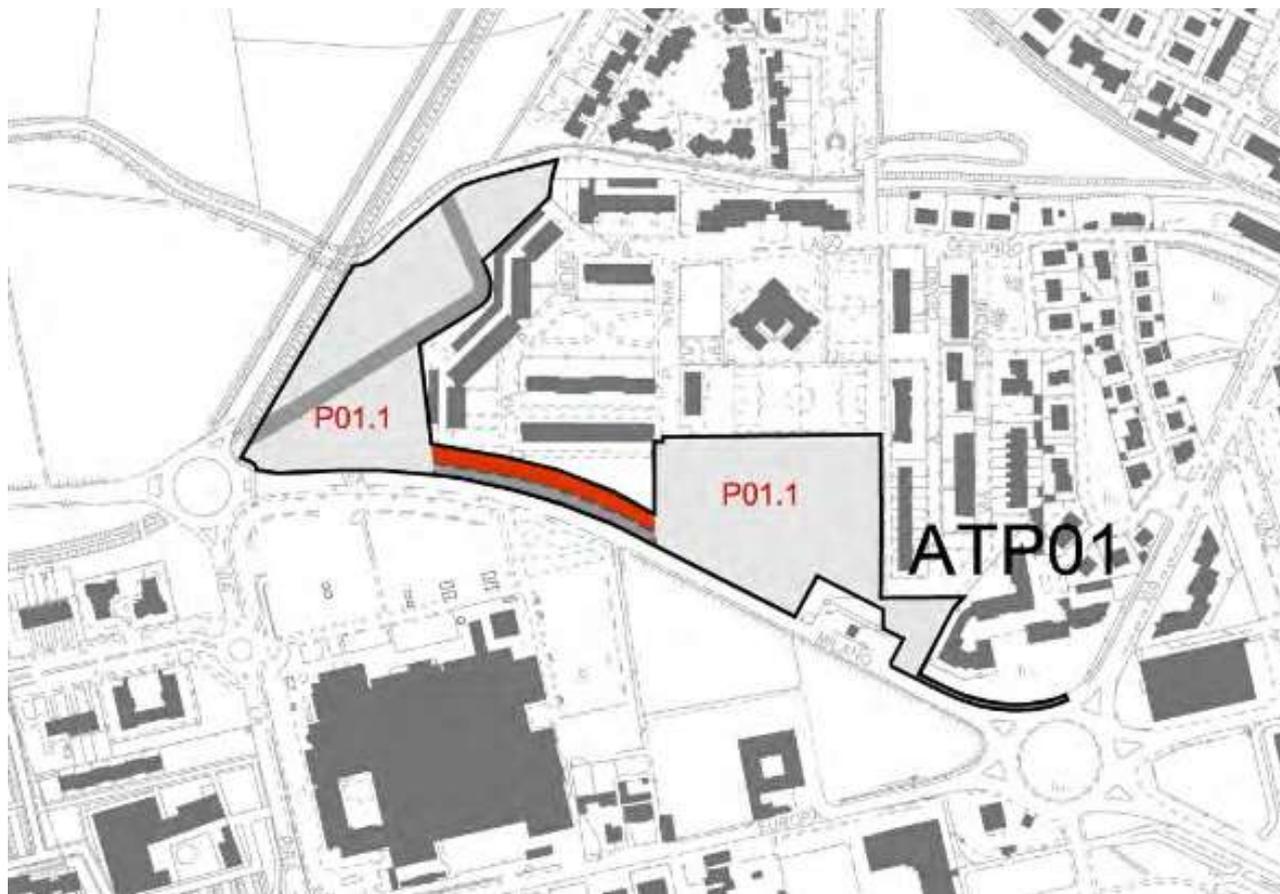
## Invarianti

	Ambito di Trasformazione
	perimetro di competenza dell'Atu
	aree pubbliche esistenti da riqualificare
	aree pubbliche di progetto
	aree edificabili
	strutture edilizie esistenti da conservare o recuperare
	possibile localizzazione di nuovi servizi a scala urbana
	connessioni ambientali di progetto
	viabilità esistente e programmata
	viabilità di progetto
	parcheggi pubblici di progetto
	mobilità ciclo-pedonale esistente e programmata
	mobilità ciclo-pedonale di progetto
	allineamento fronte edificio
	continuità con altri Atu



# Comune di CREMA

Provincia di Cremona



Le previsioni urbanistiche sono state attuate mediante la redazione del Programma Integrato di Intervento in Variante al PGT – denominato “AREE IN VIA MILANO/VIA EUROPA” (P.E. N° 757/2017) convenzionato il 6 marzo 2020 (Repertorio n.ro 69.324 - Raccolta n.ro 19.723) avente per oggetto: *I° Convenzione per Programma Integrato d’Intervento (PII) ATP01 - via Milano / II° cessione aree al Comune di Crema - costituzione di diritto di godimento dal Comune di Crema in favore delle aree costituenti le UMI 1.1. et UMI 1.2 / III° asservimento aree a parcheggio per uso pubblico in favore del Comune di Crema.*

In considerazione del convenzionamento del PII, la disciplina urbanistico/edilizia di dettaglio sull’area in oggetto è regolamentata dalla convenzione e dagli elaborati ad essa riferiti.

Di seguito si riportano sinteticamente i patti convenzionatori **riferiti all’UMI 1.1** che coincide con l’area oggetto del presente bando.



# Comune di CREMA

Provincia di Cremona

## TEMPI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (PII)

L'art. 2 - TEMPI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA della convenzione sottoscritta prevedeva che: *“L'attuazione del PII in argomento, avverrà in 10 (dieci) anni dalla data di approvazione, e così entro il giorno 12 (dodici) marzo 2029 (duemilaventinove)”* salvo eventuali proroghe di legge o concesse dal Comune.

Mentre la convenzione del P.I.I. è unica ed è stata sottoscritta contemporaneamente da tutte le unità minime di intervento, l'attuazione del PII avverrà invece separatamente per ogni singola U.M.I..

### SUPERFICIE TERRITORIALE DELL' UMI 1.1

L'Unità Minima d'Intervento **UMI 1.1** di proprietà comunale ha una Superficie Territoriale (**ST**) catastale di 2.860 mq

La Superficie Territoriale, oltre all'area di concentrazione dell'edificazione (fg 21 Mappale 1037), è comprensiva delle aree di proprietà comunale destinate:

- alla realizzazione della viabilità e dei parcheggi pubblici di progetto (fg 21 Mappali 1036 e 1044)
- a sedime sotto cui scorre la fognatura comunale (fg 21 Mappale 1043) concesse in godimento perpetuo e trasmissibile a terzi al soggetto aggiudicatario, per essere utilizzata al fine di costituire area cortilizia del mappale 1037 fg 21 oggetto della presente alienazione.

### SUPERFICIE FONDIARIA

La superficie fondiaria catastale è di mq. 1.320,00 (di cui al fg. 21 mapp. 1037 di mq. 1030 e mapp. 1043 di mq. 290);

### SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

La Superficie Lorda di Pavimento (Slp) realizzabile è pari a mq. 1.528,59.

### FUNZIONI AMMESSE

Il PII convenzionato prevede la possibilità di realizzare le destinazioni d'uso del Mix funzionale, così come previsto dal capitolo 5 del Documento di Piano, ed in particolare quelle della categoria funzionale A (abitativa /direzionale / ricettiva / commercio al dettaglio).

### DOTAZIONE DI SERVI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE DA REALIZZARE (ex standard)

Per tutte le funzioni, in coerenza al principio di indifferenza funzionale previsto dal Documento di Piano, la dotazione di standard reperita dal PII è stata pari all' 80% della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) complessiva.

La convenzione urbanistica prevede l'obbligo di reperire ed attuare lo "standard" a parcheggio/viabilità nell'area appositamente individuata lungo Via Di Vittorio (Map. 1036 e Map. 1044 Fg.21 di superficie catastale: mq 1.540 già di proprietà del Comune di Crema).

### CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E SCOMPUTI

Le opere di urbanizzazione primaria, comprensive del parcheggio pubblico e della relativa viabilità, saranno realizzate a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

Eventuali conguagli, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, saranno a carico degli attuatori, o a carico del Comune di Crema, in termini di scomputo degli oneri di urbanizzazione non ancora versati, solo nel caso di variazioni richieste ed approvate dall'Amministrazione con specifico atto, che abbiano comportato un documentato incremento di spesa rispetto a quanto pattuito nella convenzione sottoscritta.

L'aggiudicatario verserà al Comune di Crema in qualità di Soggetto Attuatore della UMI 1.1, al rilascio del Permesso di costruire e/o SCIA, l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria di competenza con i valori in quel momento vigenti e per la SLP effettivamente in progetto ed il contributo afferente il costo di costruzione. Le varianti progettuali saranno soggette alla verifica dei contributi dovuti.



# Comune di CREMA

Provincia di Cremona

---

## **COSTRUZIONE A CONFINE E PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE**

La costruzione degli edifici potrà avvenire a confine con l'area di proprietà comunale, salvaguardando gli impianti sottostanti.

Le costruzioni degli edifici della UMI 1.1 e della UMI 1.2 potranno essere realizzate fino al confine tra i due lotti di pertinenza con pareti non finestrate, in aderenza.

I cortili delle due UMI dovranno essere coordinati per i materiali di finitura sulla base di un progetto unitario.

Il sedime dell'area sotto cui scorre la fognatura comunale (fg 21 mapp. 1043) è e rimane di proprietà del Comune di Crema, mentre la sua superficie verrà concessa in godimento perpetuo e trasmissibile a terzi al soggetto aggiudicatario, per essere utilizzata al fine di costituire area cortilizia del mappale 1037 fg 21 oggetto della presente alienazione.

Gli oneri della manutenzione dell'area cortilizia (mapp. 1037 fg.21) spetteranno all'aggiudicatario e ai suoi successori e/o aventi causa, mentre la manutenzione dell'impianto sottostante e i relativi rifacimenti dovuti a rotture dello stesso rimangono in carico al Comune di Crema.

Andranno verificate ed aggiornate le risposdenze dello stato di fatto alle risultanze catastali, apportando le necessarie rettifiche e/o variazioni presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cremona.

## **VALORE DELL'AREA OGGETTO DI ALIENAZIONE**

Il valore posto a base d'asta dell'area oggetto di alienazione ( fg. 21 mapp. 1037 di mq. 1.030 oltre al mapp. 1043 concesso in godimento perpetuo di mq. 290) risulta essere di € 476.000,00 € così come determinato dalla perizia dell'Agenzia delle Entrate pervenuta con nota di protocollo n 58.796 del 22/10/2024.