



COMUNE DI CREMONA



SCHEDA TECNICA

**IMMOBILE LOCATO ED ADIBITO A CIRCOLO LIVRINI
(esercizio pubblico - bar)
posto in Comune di Cremona
via del Sale n. 81**

DESCRIZIONE DEL BENE

Ubicazione

L'edificio oggetto di dismissione è posto nel Comune di Cremona, al civico 81 della via del Sale, nel quadrante sud occidentale della città, in zona golenale ed inserito nel contesto denominato "Parco al Po".

L'edificio, realizzato dopo l'alluvione del 1951 ed adibito a Circolo Dopolavoro Enal, dopo vari passaggi di proprietà è entrato a far parte del Patrimonio Comunale disponibile.

Attualmente è in condizioni precarie in quanto sconta la vetustà e la mancata manutenzione periodica sulla struttura esistente.

Infatti è intendimento da parte concessionaria intervenire mediante lavori di recupero edilizio dei locali adeguando nel contempo anche gli impianti tecnologici.

L'edificio è inserito in un contesto urbano caratterizzato da una certa vivacità e varietà ricreativa che deriva certamente dall'intervento di riqualificazione urbanistica realizzata negli anni '80 quando questo ampio comparto venne destinato a verde pubblico attrezzato integrato con percorso natura, parco giochi, campi di calcio ed in particolare la realizzazione di pista ciclabile con una dotazione di ampi parcheggi.

Interventi Ammessi

La variante generale al P.G.T. colloca l'edificio in "Conformazione del regime dei suoli – CER 8 – ambiti specialistici con funzioni consentite e parametri edilizi normati dal Piano dei Servizi" e precisamente:

- **Piano dei Servizi:** Aree ed attrezzature per servizi esistenti e confermate – Sport e tempo libero, verde pubblico: aree verdi attrezzate

Destinazioni principali:

Gruppo	Descrizione
SVL	Sport e tempo libero, verde pubblico centri ed impianti sportivi e ricreativi (locale) aree verdi attrezzate di interesse comunale (locale) aree verdi attrezzate (locale) grandi impianti per l'agonismo (sovralocale)

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con la destinazione d'uso principale, che la integrano o rendono possibile purché collegate e compatibili con la funzione pubblica o d'interesse pubblico e generale:

- a) commercio al dettaglio di vicinato con Sv fino a 250 mq (settore alimentare e non alimentare);
- b) associazioni culturali, ricreative, politiche, sindacali e simili;
- c) alberghi e ostelli;
- d) bar e ristoranti;
- e) tempo libero, attività sportive e ricreative private, istruzione e formazione privata;
- f) residenza protetta e assistita.

La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale diversa da quelle previste non obbliga a modificare il Piano dei Servizi ma viene ammessa previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

- classe 4 di fattibilità geologica delle azioni di piano (deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione; per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo);

- vincolo di cui al D.M. 19/05/1964 "Aree del lungo Po e zone limitrofe" (Beni di interesse paesaggistico - art.136, lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004);

- fascia di rispetto dei corsi d'acqua classificati come pubblici e vincolati e relative fasce di rispetto - Vincolo art. 142 D.lgs 42/2004 (ex Galasso).

Identificazione Catastale

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia del Territorio di Cremona così come segue:

COMUNE DI CREMONA con sede in Cremona – cod. fisc. 00297960197 – proprietà per 1000/1000

Foglio	Mapp.	Sub.	Indirizzo	Ca- teg.	Classe	Consist.	Rendita
100	131	-	Via del Sale, 81; piano: T-1	C/04	2	47	€. 213,61

Confini:

NORD: mappale 129 ragione Comune di Cremona (campo di calcio);

EST: Via del Sale;

SUD: mappale 130 ragione Comune di Cremona (parco attrezzato);

OVEST: mappale 130 ragione Comune di Cremona (parco attrezzato).

Vodagioni:

Il bene oggetto della presente relazione vuota direttamente sulla via del Sale.

CARATTERISTICHE DEL BENE:

Descrizione del bene

La sua costruzione risale a metà del secolo scorso e fu destinato a circolo ricreativo dopo-lavoro Enal.

Nell'ambito del già citato intervento di riqualificazione urbanistica del comparto, così come le ampie aree circostanti, pervenne al patrimonio comunale negli anni '80 del secolo scorso.

Mantenne, comunque, la sua destinazione originale a circolo ricreativo riconoscendo ai gestori dell'attività la titolarità all'uso mediante atto concessorio che in oggi è ancora in essere.

Attualmente il canone mensile riconosciuto alla proprietà è di €. 318,60 e la scadenza contrattuale è definita al 10/03/2016.

Si tratta di un edificio libero su tutti i lati con struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento, mentre il primo piano è costituito da pareti in legno e struttura del tetto in legno.

Si sviluppa su due piani fuori terra ed è circondata da area pertinenziale in uso esclusivo.

La costruzione risulta in condizioni statiche precarie ed in pessime condizioni manutentive.

La distribuzione interna è costituita da un porticato, con la presenza di banco per la somministrazione di bevande ed alimenti, cucina, sala, cantina e servizi igienici al piano terra; mediante scala esterna si accede al primo piano che è costituito da terrazza ed un locale polivalente.

Per quanto riguarda la dotazione degli impianti tecnologici si evidenzia la presenza dell'impianto elettrico canalizzato esternamente, scarsa dotazione igienica e assenza di impianto fisso di riscaldamento.

Determinazione della consistenza

Piano Terra = mq. 119,00

Piano Primo= mq. 119,00

Totale = mq. 238,00