



# **Cremona**

## **COMUNE DI CREMONA**

Servizio  
Tecnico Patrimonio



### **SCHEDA TECNICA A01**

del Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni di immobili facenti parte  
del patrimonio comunale per l'anno 2024

**UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE DI PROPRIETÀ' COMUNALE**  
ubicata in via Del Giordano, 54

## DESCRIZIONE DEL BENE

### Ubicazione e descrizione del bene

#### Ubicazione

L'unità immobiliare si trova al quarto piano di un condominio residenziale posto nel Comune di Cremona, via Del Giordano, 54.

Il complesso edilizio si affaccia direttamente sulla via Del Giordano, nei pressi di via Cadore ed a ridosso del centro storico.

La zona è pertanto considerabile di buon interesse per il mercato immobiliare nonostante sconti la carenza di aree pubbliche per servizi nelle immediate vicinanze e nonostante il forte traffico che caratterizza la via Del Giordano

#### Descrizione

L'alloggio sito al piano 4°, con accesso dalla scala condominiale e non servito da ascensore, è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, stanza da letto, ripostiglio e due balconi.

Il corridoio d'ingresso, il ripostiglio, il soggiorno, la stanza da letto, hanno il pavimento in marmette di graniglia e le pareti tinteggiate. Il locale cucina e il bagno, decisamente obsoleti, hanno il pavimento in gres ceramico e il rivestimento delle pareti in mattonelle di ceramica smaltata per un'altezza di mt. 1,60 circa. I balconi hanno pavimentazione in gres ceramico.

Il portoncino d'ingresso è rivestito in legno; le porte interne sono in legno verniciato su specchiatura a vetro; i serramenti di finestre e portefinestre sono in legno verniciato con vetri semplici e versano in pessimo stato.

Sia l'impianto di riscaldamento (di tipo autonomo con elementi radianti in ghisa e caldaia murale) che l'impianto elettrico necessitano di significativi interventi di manutenzione ed adeguamento alle vigenti disposizioni.

L'alloggio è dotato di una cantina di mq. 8,30 circa di altezza mt. 1,70, situata al piano interrato in lato sud immediatamente di fronte al vano scala.

#### Consistenza

	Sup lorda mq	coefficiente	Sup commerciale mq
Appartamento	58,00	1	58
Balconi	4,80	0,33	1,58
Cantina	12,00	0,25	3
TOT	74,80		62,58

## Identificazione Catastale

Intestazione degli immobili:

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

Catasto fabbricati

N	Foglio	Mapp	Sub	categoria	classe	Consistenza	Sup catastale	Rendita
1	87	264	15	A/2	3	4,5 vani	58 mq	418,33 €
2	87	264	502	C/2	1	12 mq	12 mq	96,68 €

## Estratto di mappa



## Provenienza

I beni sono pervenuti in proprietà al Comune di Cremona in forza dei seguenti atti:

Atto in data 06.05.1998 Rep. n. 38931 rogante Segretario Comunale

## Destinazione urbanistica

L'immobile in oggetto è individuato come segue secondo il vigente Piano di Governo del Territorio :

## **DOCUMENTO DI PIANO**

### **Disciplina dell'assetto paesaggistico**

"Sensibilità paesaggistica elevata" (art. 4 delle Disposizioni attuative).

## **PIANO DELLE REGOLE**

### **Intervenibilità edilizia**

"Intervenibilità edilizia di ripristino" (art. 16 Disposizioni attuative).

### **Conformazione del regime dei suoli e classificazione delle aree agricole**

"Tessuto urbano consolidato - CER.1 - Ambiti di prima espansione" (art. 23 Disposizioni attuative).

### **Vincoli e Rischio di incidente rilevante (R.I.R.)**

"Corsi d'acqua classificati come pubblici e vincolati e relative fasce di rispetto - Vincolo art. 142 D.lgs 42/2004" (art. 49 Disposizioni attuative).

"Rischio archeologico - Aree a rischio archeologico" (art. 46 Disposizioni attuative).

### **Fattibilità geologica**

"Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3.1" (Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT - All. A - Articolato normativo della Fattibilità Geologica - art. 8, 13 e 14).

### **Pericolosità sismica locale – Zone soggette ad amplificazione sismica**

"Aree ricadenti in PSL Z4a/Z2a per le quali è necessario effettuare, in fase progettuale, il 3° livello di approfondimento richiesto dall'Allegato 5 alla DGR IX/2616/2011" (Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT - Aggiornamento della mappa della PSL DGR X/2129/2014).

### **Riferimento al D.M. 1444/68**

il mappale 264 foglio 87 ricade in ambito "Tessuto urbano consolidato - CER.1 - Ambiti di prima espansione (art. 23 Disposizioni attuative)" riconducibile alle zone "B" del D.M. stesso.

**La Variante 2023 - Nuovo Documento di piano e variante al Piano dei servizi e al Piano delle regole adottata con D.C.C. n. 39 del 28 settembre 2023 classifica l'immobile in oggetto come segue:**

## **DOCUMENTO DI PIANO**

- L'immobile ricade in sensibilità paesaggistica "alta" (articolo 4 delle Disposizioni attuative).

## **PIANO DEI SERVIZI**

- L'area non è assoggettata alle disposizioni del Piano dei Servizi

## **PIANO DELLE REGOLE**

### **• Intervenibilità edilizia**

- L'immobile ricade in intervenibilità edilizia "Ripristino" (articolo 16 delle Disposizioni attuative).

### **•Regime dei suoli**

- L'immobile ricade in "Tessuto urbano consolidato – Città esistente da riqualificare (CER)", in ambito "CER.1 – Ambiti di prima espansione" (articolo 20 delle Disposizioni attuative).

▪ **Vincoli e Rischio di incidente rilevante (R.I.R.)**

- L'immobile ricade nelle "aree a rischio archeologico" (articolo 44 Disposizioni attuative).

- L'immobile ricade nella fascia di rispetto dai "Corsi d'acqua classificati come pubblici e vincolati" (articolo 49 Disposizioni attuative)

▪ **Fattibilità geologica**

- L'immobile ricade in "Classe 3.1.i - fattibilità con consistenti limitazioni" (articolo 16 Norme di fattibilità geologica)

▪ **Pericolosità sismica locale**

- L'immobile ricade in pericolosità sismica locale "Scenari Z4a – Z2a" (articolo 5 Norme di fattibilità geologica).

### **Provvedimenti edilizi**

Licenza di Costruzione n 20435 del 13/01/1958

Certificato di Abitabilità prot n. 3997 del 30 ottobre 1959

### **Attestato di prestazione energetica**

L'Unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica N. 19036-00128017 valido fino al 19 ottobre 2027 – CLASSE ENERGETICA "G" CON EP 395,79 kWh/mq anno

Foglio 87, particella 264, subalterno 15										
Zona cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup.	Rendita	Piano	Data eff.	Data atti	Partita	Annotaz.
1	A02	3	4,5	58	€ 418,33	0004 S1	01/01/0001	01/01/1994	0002042	
INTESTATARI										
Dati anagrafici							Diritto	Quota dir.	Data inizio prop.	
COMUNE DI CREMONA. Partita iva 00297960197							Proprietà	0/0	06/05/1998	



# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 457)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CREMONA Via GIORDANO 54

Ditta GALLI LUCIA FU ERNESTO

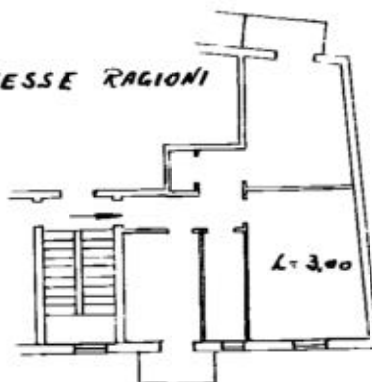
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CREMONA

*L. 15/6/61*

VIA GIORDANO

STESSE RAGIONI

BENI SOC. MONTEBRO



CORTILE COMUNE

PIANO IV

ORIENTAMENTO



Cm C5AA M. 00264  
Fg 0087 Sub 0015



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal DOTT. ING.  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
ALESSANDRO D' ALESSANDRO  
Iscritto all'Albo degli INGEGNERI  
della Provincia di CREMONA  
data 20 GIUGNO 1961

DATA

PROT. N°

*15 LUG. 61*

*1457*

Foglio 87, particella 264, subalterno 502										
Zona cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup.	Rendita	Piano	Data eff.	Data atti	Partita	Annotaz.
1	C02	1	12	12	€ 96,68	S1	25/07/2008	25/07/2008		
INTESTATARI										
Dati anagrafici						Diritto		Quota dir.	Data inizio prop.	
COMUNE DI CREMONA. Partita iva 00297960197						Proprietà		1000/1000	25/07/2007	

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Cremona

Dichiarazione protocollo n. ~~87028~~ **87028**

28.08.2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cremona

Via Del Giordano

div. 54

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 87

Particella: 264

Subalterno: 502

Compilata da:

Lucini Piero

Iscritto all'albo:

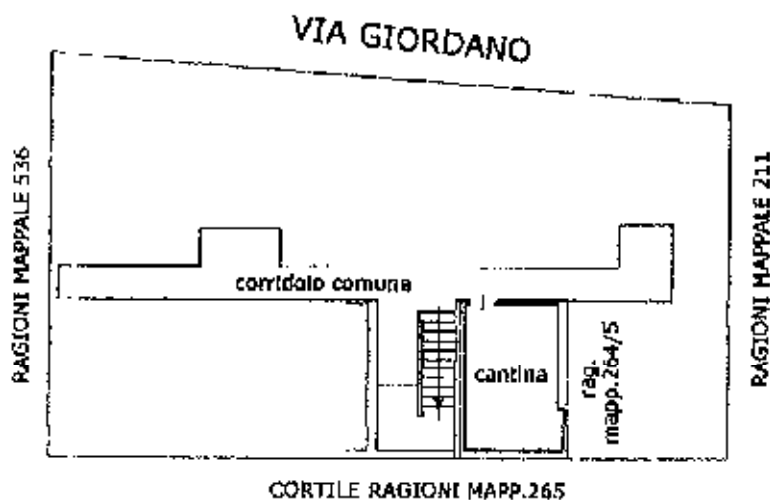
Geometri

Prov. Cremona

N. 1398

Scheda n. 1

Scala 1:200

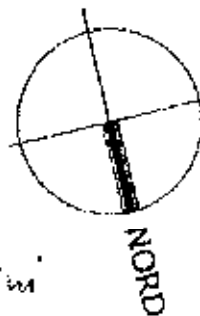


**PIANTA PIANO INTERRATO**

hm. 1,70



*Piero Lucini*



28.08.2007

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1903600128017

VALIDO FINO AL: 19/10/2027

## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale  
☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1 (1)

### Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio  
☒ Unità immobiliare  
☐ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari  
di cui è composto l'edificio: 1

- ☐ Nuova costruzione  
☒ Passaggio di proprietà  
☐ Locazione  
☐ Ristrutturazione importante  
☐ Riqualificazione energetica  
☐ Altro: \_\_\_\_\_

### Dati identificativi



Regione : Lombardia  
Comune : CREMONA  
Indirizzo : via Del Giordano 54  
Piano : 4  
Interno :  
Coordinate GIS :

Zona climatica : E  
Anno di costruzione : 2017  
Superficie utile riscaldata (m²) : 52,64  
Superficie utile raffrescata (m²) : 52,64  
Volume lordo riscaldato (m³) : 226,46  
Volume lordo raffrescato (m³) : 226,46

Comune catastale	CREMONA				Sezione		Foglio	87	Particella	264
Subalterni	da	15	a	15	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni										

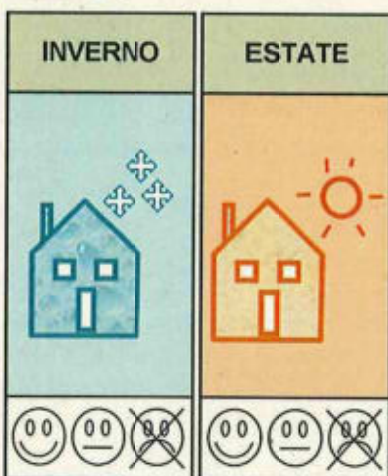
### Servizi energetici presenti

- ☒ Climatizzazione invernale  
☒ Climatizzazione estiva  
☐ Ventilazione meccanica  
☒ Prod. acqua calda sanitaria  
☐ Illuminazione  
☐ Trasporto di persone o cose

## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

### Prestazione energetica del fabbricato



### Prestazione energetica globale



### Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B(100,88)

Se esistenti:

**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

**Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia**

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	204,26 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno 395,79
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1958,04 m <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno 1,82
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 75,55
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

**RACCOMANDAZIONI**

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE**  
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1					G  334,74 kWh/m <sup>2</sup> anno
REN2	Fabbricato - involucro trasparente	NO	9,20	G ( 334,74 )	
REN3					
REN4					
REN5					
REN6					

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

Energia esportata 0,00 kWh/anno Vettore energetico: \_\_\_\_\_

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V – Volume riscaldato	226,46	m <sup>3</sup>
S – Superficie disperdente	129,74	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,57	
EP <sub>H,nd</sub>	218,77	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0,0400	-
Y <sub>IE</sub>	0,45	W/m <sup>2</sup> K

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione Invernale	Generatore a combustione	2002		Gas naturale	24,60	0,59	η <sub>H</sub>	1,81	368,94
Climatizzazione estiva	Pompa di calore	2000		Energia elettrica	4,50	0,00	η <sub>c</sub>	0,00	0,00
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore a combustione	2002		Gas naturale	24,60	0,76	η <sub>w</sub>	0,02	26,85
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									

**INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Nicolò Gambino	
Indirizzo	via Parigi 10, Castelvetro Piacentino (PC)	
E-mail		
Telefono		
Titolo	Laurea magistrale in architettura	
Ordine/iscrizione	Altro	
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i.	
Informazioni aggiuntive		

**SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

**SOFTWARE UTILIZZATO**

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento regionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013. Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione 19/10/2017

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

PROVINCIA DI PIACENZA  
Ordine degli Architetti,  
Pianificatori,  
Paesaggisti e  
Conservatori

**NICOLO'  
GAMBINO**  
Architetto

534

## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE




Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren):** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	<b>QUALITA' ALTA</b>		<b>QUALITA' MEDIA</b>		<b>QUALITA' BASSA</b>
---	----------------------	---	-----------------------	--	-----------------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici**

Codice	TIPO DI INTERVENTO
<b>REN1</b>	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
<b>REN2</b>	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
<b>REN3</b>	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
<b>REN4</b>	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
<b>REN5</b>	ALTRI IMPIANTI
<b>REN6</b>	FONTI RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.









