



## COMITATO DI QUARTIERE 3

(Cavatigozzi – Picenengo – S.Predengo)

Cremona, 01 aprile 2015

### COMUNE DI CREMONA

Piazza del Comune, 8

### AGENZIA DELLE ENTRATE

Viale Trento e Trieste, 102

CREMONA

C/att. Direttore dell'ufficio

e p.c. **COMMISSIONE PROVINCIALE INTERASSOCIATIVA  
PER LA RIFORMA DEL CATASTO di CREMONA**

I suoi componenti:

Ezio Gozzetti (Confedilizia) – coordinatore,

Laura Secchi (Ance Cremona),

Giovanni Berenzi (Aic),

Paolo Soldi (Coldiretti),

Remo Castelli (Confesercenti),

Fabio Contardi (Libera Associazione Agricoltori),

Francesco Raffaelli (Fiaip), Walter Poledri (Fiaip)

Oggetto: revisione estimi catastali, situazione di Cavatigozzi (CR)

Alla luce della progetto di revisione dei valori catastali, ci facciamo portatori del malessere e della preoccupazione per la situazione immobiliare del centro di Cavatigozzi, frazione del Comune di Cremona.

Come è emerso anche nell'ultima assemblea pubblica, la situazione immobiliare del paese mostra, a livello locale, delle **esternalità estremamente negative** non presenti in altre aree e che, riteniamo e chiediamo, **vengano adeguatamente prese in considerazione**.

La frazione di Cavatigozzi (e crediamo ragionevolmente anche il centro di Spinadesco) subiscono negativamente **la vicinanza con una zona industriale** che, soprattutto negli ultimi anni, si è espansa a dismisura con l'insediamento di aziende la cui presenza **zavorra i valori immobiliari e limita il numero delle transazioni**.

Tale aspetto è stato confermato verbalmente da molti agenti immobiliari contattati da residenti desiderosi di trasferirsi. Crediamo, pertanto, che tale criticità sia ben nota ai tecnici che operano nel settore e che non sia legata alla sola "crisi" che ha colpito il mercato immobiliare negli ultimi anni. Appare che, anche a detta di alcuni tecnici, fino a pochi anni fa (metà anni 2000 circa) gli immobili a Cavatigozzi non presentavano problemi o difficoltà di vendibilità.

Riteniamo che la suddivisione del territorio del Comune di Cremona dovrebbe essere operata in maniera tale da generare una **equa attribuzione del valore** evitando situazioni di disomogeneità. La presenza di una zona comprendente molte realtà, tra loro molto differenti e con peculiarità diverse, potrebbe portare ad una non corretta valutazione immobiliare. Nella base dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare predisposto dall'Agenzia delle Entrate) la fascia denominata E1 Suburbana del Comune di Cremona comprende numerosi centri tra loro molto differenti e lontani come: CAVATIGOZZI CAMBONINO MIGLIARO BOSCHETTO MARISTELLA S.FELICE



S.SAVINO BATTAGLIONE. Riteniamo che **la situazione socio-ambientale** (soprattutto ambientale) **di Cavatigozzi meriti una particolare attenzione e mostri delle criticità** che non risultano essere presenti negli altri centri sopracitati.

Se prendiamo gli ultimi dati disponibili (I semestre 2014) per le abitazioni civili della zona E1 suburbana del Comune di Cremona viene indicato un *range* di valore di mercato pari a 850-1.200 euro/mq mentre il Comune di Spinadesco, adiacente a Cavatigozzi e ragionevolmente con valori immobiliari simili, presenta un *range* di valore di mercato pari a 495-710 euro/mq. E' evidente che la zona E1 Suburbana, in cui è compreso il centro di Cavatigozzi, manifesta una differenza abnorme con il valore del vicino comune di Spinadesco che è nell'ordine del +70%.

E' presumibile, pertanto, che nella zona E1 del Comune di Cremona il valore immobiliare del solo centro di Cavatigozzi, ragionevolmente simile a quello del vicino comune di Spinadesco, venga mediato da valori molto più elevati degli altri quartieri di Cremona decisamente più appetibili e con valori di mercato maggiori.

L'utilizzo di questi valori immobiliare determinerebbe una **non equa attribuzione degli estimi catastali con un ingiusto ed ulteriore danno patrimoniale** dei cittadini di Cavatigozzi che già subiscono ingenti ed ingiuste conseguenze negative determinate, a nostro avviso, da una poco lungimirante pianificazione territoriale e da un errato sviluppo della zona industriale.

Alla luce di quanto sopraesposto, chiediamo che venga fatta un'attenta valutazione del valore immobiliare di Cavatigozzi e confidiamo che, in futuro, chi avrà poteri in tal senso, valuti con maggior oculatezza la regolamentazione del territorio per non incrementare il disagio ed il danno patito dai cittadini di Cavatigozzi.

Distinti saluti.

IL PRESIDENTE  
Daniele Artigo