

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

ANAGRAFICA

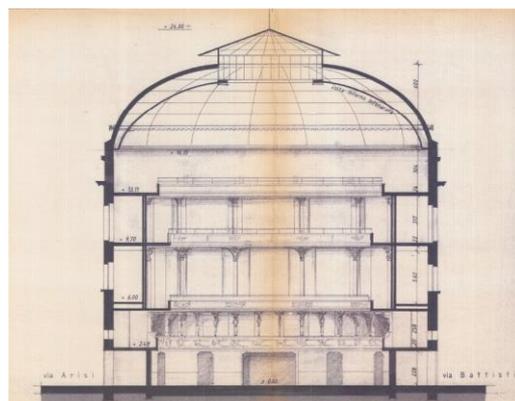
CLIENTE	Fallimento IMPRESA CONTARDI S.r.l. (Fall. 58/2019 Trib. di LODI) nella persona del curatore fallimentare dott. ALBERTO VALCARENGHI				
Perito	BOCCHI Geom. CARLO Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n. 1893 GEO.VAL. Esperti n. 0154 (Socio fondatore) – Associazione Geometri Esperti Valutatori Qualifica REV TEGoVA n. IT/CNGeGL/2021/18 Certificato UNI 11588/2014 UNIPDdR 19:2016 EN.I.C. 01871		 Carlo Bocchi REV-IT/CNGeGL/2021/18		 
Studio	Via Alessandro Scarlatti 5-7 - 43011 BUSSETO – Parma ☎ 0524935040		geocarlobocchi@virgilio.it carlo.bocchi@geopec.it www.geometrabcocchi.it		
Data incarico	17-11-2021	Data sopralluogo	28-04-2022	Data valutazione	20-01-2023

OGGETTO DI VALUTAZIONE

Scopo	Rapporto di valutazione per la determinazione del valore di mercato richiesto dal curatore nell'ambito della procedura fallimentare della società proprietaria.							
Tipologia	Fabbricato							
Descrizione	Porzione principale del Condominio Politeama corrispondente ad una porzione del volume dello storico teatro Politeama -Verdi nel centro città.							
Ubicazione	Comune	CREMONA	CAP	26100	Provincia	CREMONA	piano	S1-T-4
						Via	Battisti	3-7-9
						Via	Arisi	6-8-10-12-14-18

SINTESI DELLA VALUTAZIONE

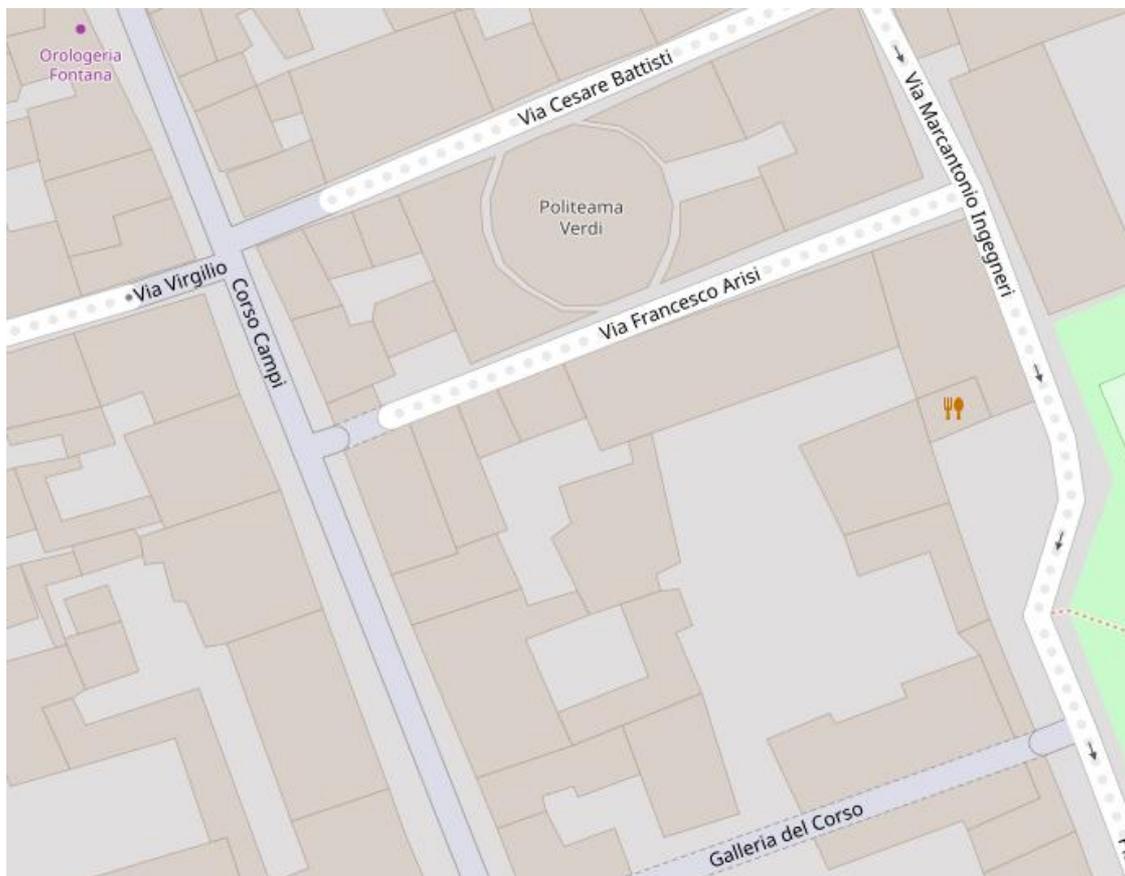
VALORE DI MERCATO	€ 384.000,00
Incidenza unitaria di valore (€/m ²) Superficie commerciale	€/m² 406,13
Assunzioni e condizioni limitanti	*vedi dati urbanistici
Atto di provenienza conforme a dati catastali	CONFORME
Conformità urbanistica	CONFORME
Stato dei luoghi conforme allo stato catastale	CONFORME
Giudizio di commerciabilità	RIDOTTO



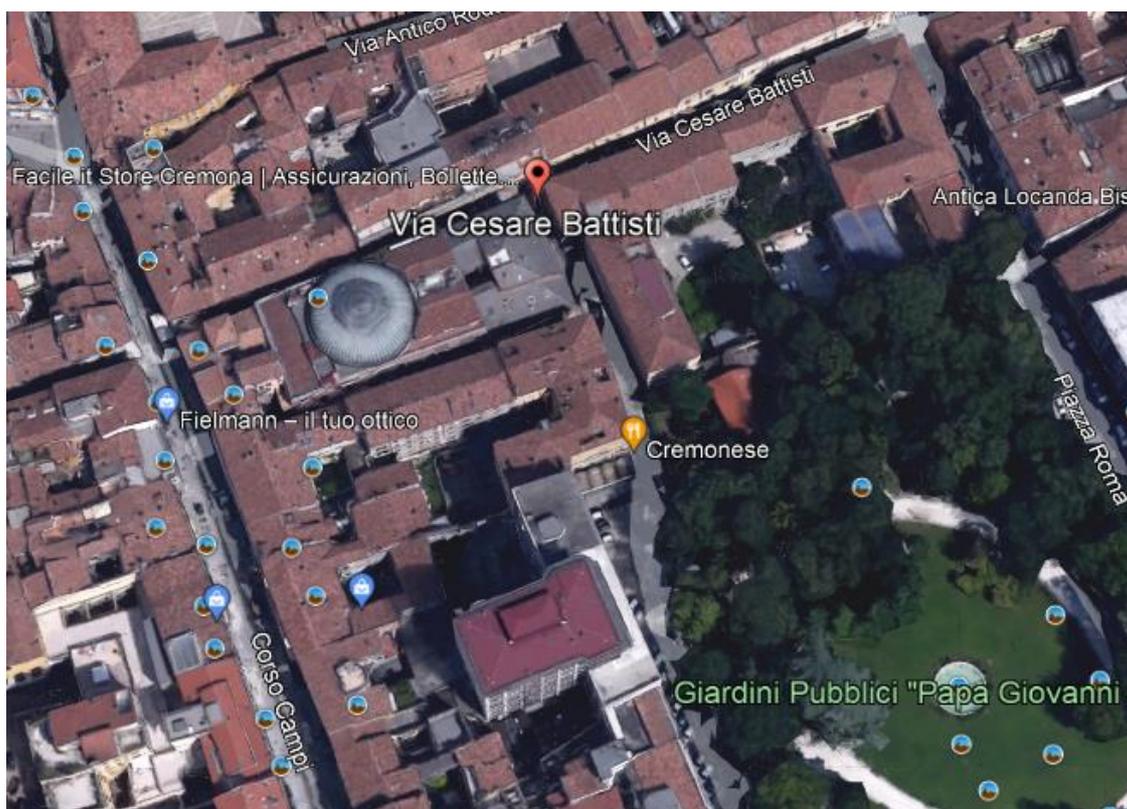
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Coordinate GPS	N	45.80162	E	10.032630
----------------	---	----------	---	-----------

MAPPA TERRITORIALE



ORTOFOTO



DESCRIZIONE

L'edificio posto nel centro storico di Cremona in adiacenza a Corso Campi e con accesso da via Battisti e da Via Arisi rappresenta un esempio notevole di architettura eclettica di fine ottocento.

Il progetto del fabbricato, realizzato nel 1897 sull'area occupata dalla precedente costruzione del Teatro Ricci, edificato nel 1860 e in seguito distrutto da un incendio nel 1896, è opera dell'architetto Achille Sfondrini autore di altri celebri teatri quali il Lirico di Milano, lo Storchi di Modena, l'Opera di Roma e l'Apollo di Lugano.

Nel mese di settembre del 1897, completate le strutture murarie a cura del capomastro cremonese Enrico Bosi, venne realizzata la cupola centrale in ferro battuto, acciaio e vetro con un rivestimento di copertura esterno in piombo.

La grande cupola realizzata dalla ditta Frigerio di Milano, che aveva già realizzato la copertura della Galleria Vittorio Emanuele II a Milano, risulta di particolare interesse sia sotto il profilo estetico che tecnologico.

Il manufatto cremonese è originale, a differenza della galleria milanese, in quanto sopravvissuto alle distruzioni belliche e rappresenta pertanto un documento notevole della storia della tecnologia edilizia italiana.

Gli interni, sobri e lussuosi al tempo stesso, comprendevano pregiati stucchi, fini dorature, eleganti colonne e colonnette fuse in ghisa. Senza contare gli affreschi e le tanto ammirate opere di Vincenzo Guindani, che adornò gli spazi con sculture e rilievi dai motivi floreali. Al sipario lavorò invece Antonio Rizzi, già realizzatore del sipario del Teatro Ponchielli di Cremona.

La sera del 6 gennaio 1898 il Teatro Politeama aprì le porte al pubblico, ospitando un gran galà corredato dalla messa in scena de *La Bohème* di Giacomo Puccini, per la quale si registrò un tutto esaurito.

Come testimoniano le cronache dell'epoca, il Politeama contava un totale di 1.500 posti a sedere, disposti tra la platea, il loggione e le due gallerie. Queste ultime ospitavano 27 palchi, a cui se ne aggiungevano tre sviluppati in verticale ai lati del palcoscenico. Il pubblico poteva accedere al teatro tramite cinque ingressi, di cui uno principale che con un atrio dava direttamente sulla platea e un altro dedicato esclusivamente ai posti in loggione.

Al primo piano, all'altezza della prima galleria, si trovava lo spazioso foyer decorato da stucchi e illuminato da finestre trifore, una parte del quale era dedicata al servizio bar e caffè.

Il palcoscenico, largo 21 metri e profondo 12, era incorniciato da una bocca di scena finemente decorata larga più di 9 metri e alta 10, dove spiccava, oltre a un bellissimo affresco, una balconata con balaustra utilizzata dai musicisti durante gli spettacoli circensi.

L'illuminazione, fornita da due motori a gas e due dinamo elettriche, era garantita in tutta la sala da portalampade in ferro a forma di grifone ed era amplificata dalla grossa lanterna pendente dalla cupola, il cui raggio misurava 11 metri e rifletteva la luce sui suoi vetri.

Il Politeama però vantava anche uno spazio sotterraneo, profondo almeno 3 metri e adibito a scuderia per ospitare i cavalli delle compagnie equestri, ed uno spazio sopra il palcoscenico, dov'erano posti i camerini e un serbatoio d'acqua da utilizzare in caso di incendio o per il funzionamento dei macchinari.

Successivamente alla morte del maestro Giuseppe Verdi avvenuta nel 1901 fu deciso di dedicare alla sua memoria l'intero Politeama.

Il Teatro Politeama Verdi continuò a ospitare spettacoli e rassegne di qualunque tipo. Vi ebbero luogo convegni nazionali e internazionali, conferenze, proiezioni di film (grazie all'installazione di uno dei primi cinematografi elettrici di Cremona) e tournée di circhi da tutta Europa, le cui esibizioni erano rese fattibili dalla possibilità di togliere temporaneamente il parquet della platea per permettere l'esecuzione dei numeri su un fondo nascosto di cemento. Uno spazio poliedrico, unico, un vero "politeama" come pochi in Italia, che animò la vita pubblica cremonese anche nei due conflitti mondiali, uscendo miracolosamente indenne dal bombardamento alleato di Cremona del luglio 1944.

Verso la metà del secolo scorso il Teatro Politeama Verdi andò progressivamente incontro al declino.

Nel 1969 la locale Commissione Prefettizia di Vigilanza sugli edifici destinati a pubblici spettacoli revocò l'agibilità alla struttura con la chiusura definitiva del Teatro Politeama Verdi.

Stante lo stato di abbandono della struttura nel 1981 per ragioni di incolumità pubblica venne concesso alla proprietà di rimuovere la copertura in piombo sulla cupola.

Nei primi anni '90 il fabbricato è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione con frazionamento del volume originario e la realizzazione di abitazioni con locali accessori nell'area sovrastante il foyer e nell'area retrostante il palcoscenico.

Nella porzione corrispondente alla originaria sala ed alle gallerie superiori sono state realizzate da opere strutturali che però nono state completate, lasciando l'unità immobiliare – come ampiamente rappresentato dalla allegata documentazione fotografica – in uno stato “al grezzo” ovvero con assenza di impianti tecnologici e finiture.

Lo stato di conservazione vede una copiosa presenza di escrementi di volatili che hanno accesso dalla cupola superiore priva di opere di protezione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE										
Catasto fabbricati										
n.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Subalterno	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		85	170	36		F/4				

Si allegano

1. visura catastale storica
2. estratto di mappa catastale foglio 85
3. elaborato planimetrico

Coerenze (partendo da Nord e procedendo in senso orario)

Subalterni 507 – 37 -38 – Via Battisti
 Subalterno 38 – mappale 172
 Via Arisi
 Mappali 166 – 167 – 168

TITOLARITA'
L'unità immobiliare è di proprietà della IMPRESA CONTARDI S.r.l. con sede in Fombio in forza dell'atto di compravendita a rogito Dott. Ponti Umberto in data 07-04-2008 repertorio 45811 raccolta 21124 da parte della Immobiliare Costante s.r.l. e del successivo atto di fusione a rogito Dott. Cesare Bignami in data 25-07-2008 repertorio 105339 raccolta 31959 e per successivo atto di fusione di società per incorporazione a rogito Dott. Calafiori Giuseppe in data 20-10-2014 repertorio 73876.

DISPONIBILITA'
I beni sono attualmente nella disponibilità della curatela fallimentare e pertanto considerati liberi ai fini della presente procedura.

VINCOLI
Sul teatro Politeama Verdi è stato apposto il vincolo ai sensi della Legge 1089/1939 in data 28-11-1983. Si allega al progressivo n. 4 la scheda ARL - CR070-00007.

SERVITU'

Parte del fabbricato condominiale al piano terra con accesso al civico 11, adiacente l'angolo nord su via Battisti compreso tra il palcoscenico e la platea, è presente il volume tecnico della cabina elettrica AEM n. 289.

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Il regolamento e le tabelle millesimali del condominio "Ex Politeama" identificano l'unità di cui al sub. 36 come "zona centrale" con denominazione SALA ed attribuzione di 536,56 millesimi di proprietà generale.

AUDIT DOCUMENTALE

STRUMENTI URBANISTICI

Il fabbricato è individuato dal vigente **Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)** come Tessuto urbano consolidato - Città Esistente da Valorizzare CEV ed in particolare come CEV.1 - Nuclei di antica formazione: centro storico regolamentati dall'art. 21 delle N.T.A..

TITOLI ABILITATIVI

Il fabbricato – la cui costruzione originaria è databile al 1897 – è stato oggetto di interventi di ristrutturazione di cui:

- Concessione edilizia n. 0082/A del 30-11-1990;
- Concessione edilizia n. 0149/A del 08-07-1993;
- Concessione edilizia n. 0271/A del 08-09-1995.

L'intervento risulta completato per le porzioni residenziali e le parti comuni del fabbricato.

Relativamente alla porzione oggetto di valutazione lo stato è al grezzo con opere murarie realizzate ma non ultimate.

Si allegano:

5. Concessione edilizia n.82A – 1990
6. Concessione edilizia n. 149A – 1995
7. Concessione edilizia n. 271A – 1995
8. 271A – Tavola n. 1 – cantina – progetto
9. 271A – Tavola n. 2 – platea piano terra – progetto
10. 271A – Tavola n. 3 – palchetti piano primo – progetto
11. 271A – Tavola n. 4 – galleria piano secondo – progetto
12. 271A – Tavola n. 5 – galleria piano terzo – progetto
13. 271A – Tavola n. 6 – loggione piano quarto – progetto
14. 271A – Tavola n. 9 – sezione X - X – progetto
15. 271A – Tavola n. 10 – sezione Y – Y – progetto

CARETTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche tecniche del cespite e del fabbricato d'appartenenza

Tipo di costruzione	Porzione di complesso condominiale
Fondazioni	Non rilevabile – si presume per epoca di edificazione fondazione continua in opera
Strutture e solai	Struttura in muratura con solai intermedi in laterocemento
Copertura	Copertura a volta con cupola in ferro ed acciaio
Prospetti esterni	Intonaco esterno tinteggiato
Androni e scale	Al Grezzo
Ascensori	Non previsti
Sistemazioni esterne	Non previste
Infissi esterni	Legno
Infissi interni	Non presenti
Intonaci interni	A Grezzo
Pavimenti	Gres
Rivestimenti	Gres
Impianto idrico	Non presente
Impianto elettrico	Non presente
Impianto di riscaldamento	Non presente
Impianto di climatizzazione	Non presente
Altro	Non presente

CONSISTENZE

Calcolate computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari (da dettagliare per ciascuna destinazione, come da categoria catastale), oltre alle pertinenze rapportate ai coefficienti di differenziazione (per il conteggio delle superfici delle pertinenze, si rimanda al DPR n. 138 del 23-03-1998).

Nel caso in cui vengano applicati altri coefficienti, vengono riportate nel campo note a margine le motivazioni.

Tipologia di misurazione: **Superficie Esterna Lorda. (SEL)**

ID	Piano	Destinazione	SEL	Coeff.		Sup. comm.
	S1	accessori	m ² 150,00	0,25	=	m ² 37,50
	T	platea	m ² 761,00	1,00	=	m ² 761,00
	1	palchetti	m ² 270,00	0,50	=	m ² 135,00
	2	galleria	m ² 30,00	0,20	=	m ² 6,00
	3	galleria	m ² 30,00	0,20	=	m ² 6,00
	4	loggione	m ² 30,00	0,20	=	m ² 6,00
		Totale				m ² 945,50

La superficie delle gallerie e dei loggioni non è attualmente accessibile se non da aperture di comunicazioni interne dal condominio residenziale finitimo.

MASSIMO E MIGLIOR UTILIZZO – HBU – Highest and Best Use

L'HBU esprime la destinazione maggiormente redditizia.

Il valore di stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi possibili.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentite (vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

L'articolo 3 del regolamento condominiale consente con l'utilizzo della superficie con destinazioni diverse purché autorizzate.

L'utilizzo attuale assentito come sala polifunzionale sconta un interesse esclusivamente di natura pubblica.

Gli strumenti urbanistici consentono l'utilizzo della superficie come AT1 e AT2 commercio al dettaglio – piccole e medie strutture di vendita – settore alimentare e non alimentare.

Si ritiene quindi che l'uso commerciale rappresenti il miglior utilizzo dell'unità immobiliare e di conseguenza ne determini il massimo valore commerciale.

ANALISI QUOTAZIONI OMI

Risultato interrogazione: Anno 2022 Semestre 1

Provincia: CREMONA Comune: CREMONA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO INTERNO ALLE VIE DANTE GHISLERI MARMOLADA GENALA GIORDANO MASSAROTTI

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m ²)		Sup.	Valori Locazione (€/m ² x mese)		Sup.
			Min	Max		Min	M	
Commerciale	Negozi	Ottimo	1.500	2.800	L	12,7	21,2	N
Commerciale	Negozi	Ottimo	650	1.300	L	6	11	N

INDAGINE DI MERCATO

Il segmento di mercato di riferimento è rappresentato da superfici commerciali in ambito centrale in zona di forte passaggio.

La ricerca di elementi comparabili – relativamente alle locazioni - ha rilevato le seguenti offerte:

PARAMETRI	Comparabile A	Comparabile B
Riferimento	Conoscenza personale	https://www.immobiliare.it/annunci/73026026/
Ubicazione	Cremona	Cremona
Tipo di contratto	Locazione in Corso	Offerta locazione
Destinazione	Negozio	Negozio
Livello di Prezzo	€/m ² 15,00/mese	€/m ² 12,82/mese

La ricerca di elementi comparabili – relativamente alle compravendite - ha rilevato le seguenti offerte:

PARAMETRI	Comparabile A	Comparabile B
Riferimento	Conoscenza personale	https://www.immobiliare.it/annunci/99267024/
Ubicazione	Cremona	Cremona
Tipo di contratto	Preliminare firmato	Offerta vendita
Destinazione	Negozi	Negozi
Livello di Prezzo	€/m ² 1.700,00	€/m ² 2.000,00

VALUTAZIONE

METODO VALUTATIVO UTILIZZATO

Explicitazione del criterio utilizzato (assunzioni)

Metodo comparativo · Metodo del costo · Metodo del reddito Valore di trasformazione

Il valore di trasformazione è costituito dalla differenza attualizzata tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo di trasformazione (ristrutturazione).

Il metodo di stima utilizzato è di tipo finanziario (Income Approach) con l'analisi del flusso di cassa scontato riferito al processo di trasformazione relativo all'intervento edilizio.

Nell'incertezza del mercato attuale e delle previsioni di medio periodo, la determinazione del valore di trasformazione è stata fatta con la scelta di un saggio di redditività determinato secondo il Capital asset pricing model – CAPM, con l'adozione di valori di vendita futura in linea con le richieste attuali del mercato per immobili simili.

Si allegano:

- 16 Ricerca del saggio di sconto finanziario
- 17 Valore di trasformazione a flusso di cassa

QUADRO RIEPILOGATIVO

Valore di trasformazione a flusso di cassa	480.000,00 €
detrazione 20% vizi occulti	- 96.000,00 €
Valore commerciale	384.000,00 €

CONCLUSIONI

Il valore complessivo del terreno è determinato in **384.000,00 (EuroTrecentottantaquattromila/00)** con un'incidenza riferita alla superficie pari a €/m² 406,13.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

1. Visura catastale
2. Estratto di mappa foglio 85
3. Elaborato planimetrico
4. Scheda ARL - CR070-00007
5. Concessione edilizia n. 82A – 1990
6. Concessione edilizia n. 149A – 1995
7. Concessione edilizia n. 271A – 1995
8. 271A – Tavola n. 1 – cantina – progetto
9. 271A – Tavola n. 2 – platea piano terra – progetto
10. 271A – Tavola n. 3 – palchetti piano primo – progetto
11. 271A – Tavola n. 4 – galleria piano secondo – progetto
12. 271A – Tavola n. 5 – galleria piano terzo – progetto
13. 271A – Tavola n. 6 – loggione piano quarto – progetto
14. 271A – Tavola n. 9 – sezione X - X – progetto
15. 271A – Tavola n. 10 – sezione Y – Y – progetto
16. Ricerca del saggio di sconto finanziario
17. Valore di trasformazione a flusso di cassa
18. Documentazione fotografica – n. 22 foto

Il perito

BOCCHI Geom. CARLO

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/01/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/01/2023

Dati identificativi: Comune di **CREMONA (D150) (CR)**

Foglio **85** Particella **170** Subalterno **36**

Busta mod.58: **2605**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CREMONA (D150) (CR)**

Foglio **85** Particella **170**

Classamento:

Categoria **F/4^a**

Foglio **85** Particella **170** Subalterno **36**

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. 15 Piano S1 - T - 4

> Intestati catastali

➤ **1. IMPRESA CONTARDI S.R.L. (CF 08535610961)**

Sede in FOMBIO (LO)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 **dall'impianto al 08/03/1995**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di **CREMONA (D150) (CR)**

Foglio **85** Particella **170**

Foglio **85** Particella **171** Subalterno **1**

Foglio **85** Particella **172** Subalterno **1**

📅 **dal 08/03/1995 al 03/03/1995**

VARIAZIONE del 08/03/1995 in atti dal 08/03/1995
VAR. DEGLI IDENTIF. CATASTALI (n. 2715.1/1995)

Immobile predecessore

Comune di **CREMONA (D150) (CR)**

Foglio **85** Particella **170**

📅 dal 03/03/1995
Immobile attuale
Comune di **CREMONA (D150) (CR)**
Foglio **85** Particella **170** Subalterno **36**

VARIAZIONE del 03/03/1995 in atti dal 09/03/1995
FRAZIONAMENTO, DIVERSA DISTR. DEGLI SPAZI
INTERNI E CLS. (n. 2543.1/1995)

Annotazioni: bene non censibile

> Indirizzo

📅 dall'impianto al 08/03/1995
Immobile predecessore
Comune di **CREMONA (D150) (CR)**
Foglio **85** Particella **170**
Foglio **85** Particella **171** Subalterno **1**
Foglio **85** Particella **172** Subalterno **1**
VIA ARISI FRANCESCO n. 6 Piano T
Partita: **2605**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 08/03/1995 al 03/03/1995
Immobile predecessore
Comune di **CREMONA (D150) (CR)**
Foglio **85** Particella **170**
VIA ARISI FRANCESCO n. 6 Piano T
Partita: **2605**

VARIAZIONE del 08/03/1995 in atti dal 08/03/1995
VAR. DEGLI IDENTIF. CATASTALI (n. 2715.1/1995)

📅 dal 03/03/1995 al 23/06/2022
Immobile attuale
Comune di **CREMONA (D150) (CR)**
Foglio **85** Particella **170** Subalterno **36**
VIA CESARE BATTISTI Piano S1 - T - 4
Partita: **1015574**
Busta mod.58: **2605**

VARIAZIONE del 03/03/1995 in atti dal 09/03/1995
FRAZIONAMENTO, DIVERSA DISTR. DEGLI SPAZI
INTERNI E CLS. (n. 2543.1/1995)

Annotazioni: bene non censibile

📅 dal 23/06/2022
Immobile attuale
Comune di **CREMONA (D150) (CR)**
Foglio **85** Particella **170** Subalterno **36**
VIA CESARE BATTISTI n. 15 Piano S1 - T - 4
Busta mod.58: **2605**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/06/2022
Pratica n. CR0040857 in atti dal 23/06/2022
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 40857.1/2022)

> Dati di classamento

-  **dall'impianto al 08/03/1995** Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile predecessore
Comune di **CREMONA (D150) (CR)**
Foglio **85** Particella **170**
Foglio **85** Particella **171** Subalterno **1**
Foglio **85** Particella **172** Subalterno **1**
Rendita: **Lire 66.400**
Zona censuaria **1**
Categoria **D/3^{b)}**
Partita: **2605**
-  **dal 08/03/1995 al 03/03/1995** VARIAZIONE del 08/03/1995 in atti dal 08/03/1995
VAR. DEGLI IDENTIF. CATASTALI (n. 2715.1/1995)
Immobile predecessore
Comune di **CREMONA (D150) (CR)**
Foglio **85** Particella **170**
Zona censuaria **1**
Partita: **2605**
-  **dal 03/03/1995 al 25/08/2008** VARIAZIONE del 03/03/1995 in atti dal 09/03/1995
FRAZIONAMENTO, DIVERSA DISTR. DEGLI SPAZI
INTERNI E CLS. (n. 2543.1/1995)
Immobile attuale
Comune di **CREMONA (D150) (CR)**
Foglio **85** Particella **170** Subalterno **36**
Zona censuaria **1**
Partita: **1015574**
Busta mod.58: **2605**
Annotazioni: bene non censibile
-  **dal 25/08/2008 al 08/07/2014** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/08/2008
Pratica n. CR0082604 in atti dal 25/08/2008
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7449.1/2008)
Immobile attuale
Comune di **CREMONA (D150) (CR)**
Foglio **85** Particella **170** Subalterno **36**
Zona censuaria **1**
Bene comune non censibile - Partita speciale A
Busta mod.58: **2605**
Annotazioni: bene comune non censibile
-  **dal 08/07/2014 al 08/07/2014** VARIAZIONE del 06/06/2014 Pratica n. CR0051771 in
atti dal 08/07/2014 ISTANZA PROT. 44367/14 (n.
44367.1/2014)
Immobile attuale
Comune di **CREMONA (D150) (CR)**
Foglio **85** Particella **170** Subalterno **36**
Categoria **F/4^{a)}**, Consistenza **0 m²**
Bene comune censibile - Partita speciale 0
Busta mod.58: **2605**
Annotazioni: bene censibile

📅 dal 08/07/2014

Immobile attuale

Comune di **CREMONA (D150) (CR)**

Foglio **85** Particella **170** Subalterno **36**

Categoria **F/4^a**, Consistenza **0 m²**

Busta mod.58: **2605**

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del
08/07/2014 Pratica n. CR0051889 in atti dal 08/07/2014
(n. 3251.1/2014)

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CREMONA (D150)(CR) Foglio 85 Particella 170

> 1. OSTAN Rachele

(CF STNRHL85H63A757H)

nata a BELLUNO (BL) il 23/06/1985

📅 dall'impianto al 08/03/1995

Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

> 2. OSTAN Rachele ; Fu Gerolamo Vedova Sacchi

(CF STNRHL85H63A757H)

nata a BELLUNO (BL) il 23/06/1985

📅 dall'impianto al 08/03/1995

Diritto di: Usufruttuario parziale (deriva dall'atto 1)

> 3. SACCHI Etorina ; O Etty Fu Gualtiero

(CF SCCTR15M64D150C)

nata a CREMONA (CR) il 24/08/1915

📅 dall'impianto al 08/03/1995

Diritto di: Proprieta' per 3/4 (deriva dall'atto 1)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CREMONA (D150)(CR) Foglio 85 Particella 170

> 1. CAPELLI Sergio

(CF CPLSRG24T10D150M)

nato a CREMONA (CR) il 10/12/1924

📅 dal 04/01/1975 al 22/04/1977

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 04/01/1975 Pubblico ufficiale DR. SQUINTANI A. Sede CREMONA (CR) Repertorio n. 29207 - UR Sede CREMONA (CR) Registrazione n. 102 registrato in data 16/01/1975 - COMPRAVENDITA Voltura n. 370.1/1975 in atti dal 09/03/1995

> 1. CAPELLI Sergio

(CF CPLSRG24T10D150M)

nato a CREMONA (CR) il 10/12/1924

📅 dal 22/04/1977 al 21/01/1986

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 22/04/1977 Pubblico ufficiale OTTORINO MANCINI Sede CREMONA (CR) Repertorio n. 44711 - UR Sede CREMONA (CR) Registrazione n. 969 registrato in data 27/04/1977 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1114.1/1977 in atti dal 09/03/1995

> 2. IMMOBILIARE G E F SOCIETA PER AZIONI

Sede in CREMONA (CR)

📅 dal 22/04/1977 al 03/04/1987

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)

> 1. CAMPI - SOC. COOP. A.R.L.

(CF 00837830199)

Sede in CREMONA (CR)

📅 dal 21/01/1986 al 03/04/1987

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 21/01/1986 Pubblico ufficiale DR. QUAINI Sede CREMONA (CR) Repertorio n. 12953 - UR Sede CREMONA (CR) Registrazione n. 2002 registrato in data 24/06/1986 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2088.1/1986 in atti dal 09/03/1995

5. Atto del 03/04/1987 Pubblico ufficiale DR. QUAINI Sede CREMONA (CR) Repertorio n. 19500 - UR Sede CREMONA (CR) Registrazione n. 1147 registrato in data 08/04/1987 - COMPRAVENDITA Voltura n.

➤ **1. CAMPI - SOC. COOP. A.R.L.**
(CF 00837830199)

Sede in CREMONA (CR)

📅 dal 03/04/1987 al 03/03/1995

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 5)

3589.1/1987 in atti dal 09/03/1995

➤ **1. OSTAN Rachele**
(CF STNRHL85H63A757H)

nata a BELLUNO (BL) il 23/06/1985

📅 dal 08/03/1995 al 04/01/1975

Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 6)

6. VARIAZIONE del 08/03/1995 in atti dal 08/03/1995
VAR. DEGLI IDENTIF. CATASTALI (n. 2715.1/1995)

➤ **2. OSTAN Rachele ; Fu Gerolamo Vedova
Sacchi**
(CF STNRHL85H63A757H)

nata a BELLUNO (BL) il 23/06/1985

📅 dal 08/03/1995 al 04/01/1975

Diritto di: Usufruttuario parziale (deriva dall'atto 6)

➤ **3. SACCHI Etorina ; O Etty Fu Gualtiero**
(CF SCCTRN15M64D150C)

nata a CREMONA (CR) il 24/08/1915

📅 dal 08/03/1995 al 04/01/1975

Diritto di: Proprieta' per 3/4 (deriva dall'atto 6)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CREMONA (D150)(CR) Foglio 85 Particella 170 Sub. 36

➤ **1. CAMPI - SOC. COOP. A.R.L.**
(CF 00837830199)

Sede in CREMONA (CR)

📅 dal 03/03/1995 al 08/07/2003

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 7)

7. VARIAZIONE del 03/03/1995 in atti dal 09/03/1995
FRAZIONAMENTO, DIVERSA DISTR. DEGLI SPAZI
INTERNI E CLS. (n. 2543.1/1995)

➤ **1. PALCO S.R.L. (CF 01292650197)**

Sede in CREMONA (CR)

📅 dal 08/07/2003 al 07/04/2008

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 8)

8. Atto del 08/07/2003 Pubblico ufficiale
GUARDAMAGNA CARLO Sede CREMONA (CR)
Repertorio n. 61149 - UU Sede CREMONA (CR)
Registrazione n. 415 registrato in data 14/07/2003 -
AVVERAMENTO DI CONDIZIONE SOSPENSIVA
Voltura n. 3531.1/2003 - Pratica n. 63185 in atti dal
30/07/2003

➤ **1. IMMOBILIARE COSTANTE S.R.L.**
(CF 03609560960)

Sede in CODOGNO (LO)

📅 dal 07/04/2008 al 25/07/2008

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 9)

9. Atto del 07/04/2008 Pubblico ufficiale PONTI
UMBERTO Sede CREMONA (CR) Repertorio n. 45811 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 2797.1/2008 Reparto PI di CREMONA in atti dal
29/04/2008

➤ **1. GIANBI S.R.L. (CF 03609560960)**

Sede in CODOGNO (LO)

📅 dal 25/07/2008 al 25/08/2008

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 10)

10. Atto del 25/07/2008 Pubblico ufficiale BIGNAMI
CESARE Sede CODOGNO (LO) Repertorio n. 105339 -
MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE
SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n.
5019.1/2008 Reparto PI di CREMONA in atti dal
04/08/2008

➤ **1. GIANBI S.R.L. (CF 03609560960)**

Sede in CODOGNO (LO)

📅 dal 08/07/2014 al 20/10/2014

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 11)

11. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA'
del 08/07/2014 - Voltura n. 3251.1/2014 - Pratica n.
CR0051889 in atti dal 08/07/2014

12. Atto del 20/10/2014 Pubblico ufficiale CALAFIORI
GIUSEPPE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 73876 -
FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota
presentata con Modello Unico n. 5192.3/2014 Reparto

➤ 1. IMPRESA CONTARDI S.R.L.
(CF 08535610961)
Sede in FOMBIO (LO)

📅 dal 20/10/2014
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 12)

PI di CREMONA in atti dal 27/10/2014

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) F/4: Unita` in corso di definizione
- b) D/3: Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili

N=4998600



E=1580300

1 Particella: 170

ALLEGATO 2

Comune: (CR) CREMONA
Foglio: 85

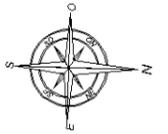
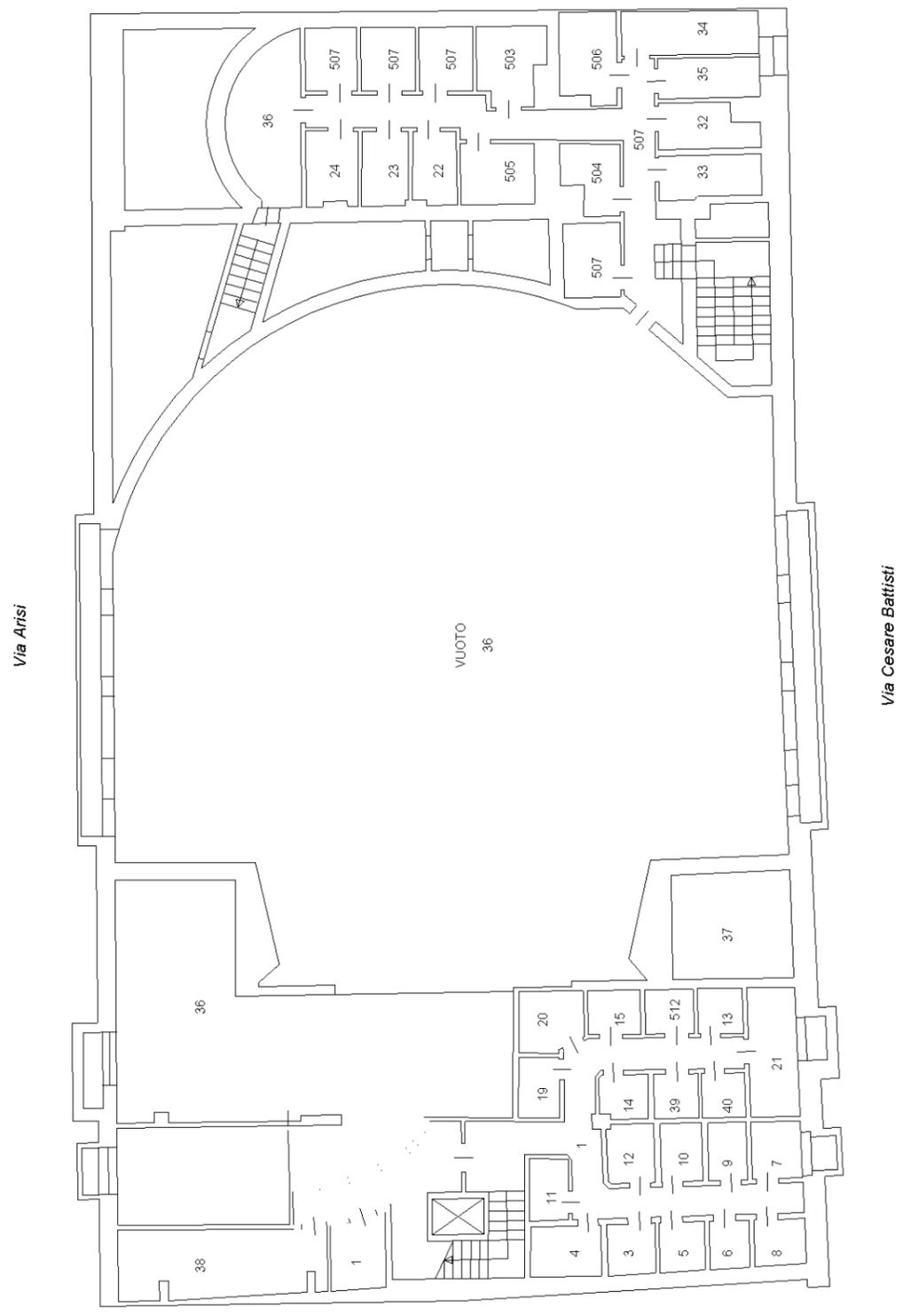
Scala originale: 1:1000

Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Protocollo pratica T98424/2023

16-Gen-2023 9:33:55

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Lodigiani Luca	Iscritto all'albo: Architetti	Prov. Cremona	N. 584
Comune di Cremona	Sezione: Foglio: 85	Particella: 170	Protocollo n. CR0000820	del 12/01/2023
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	Scala 1 : 200	

PIANO INTERRATO - CANTINA (S1)
pagina 1 di 6

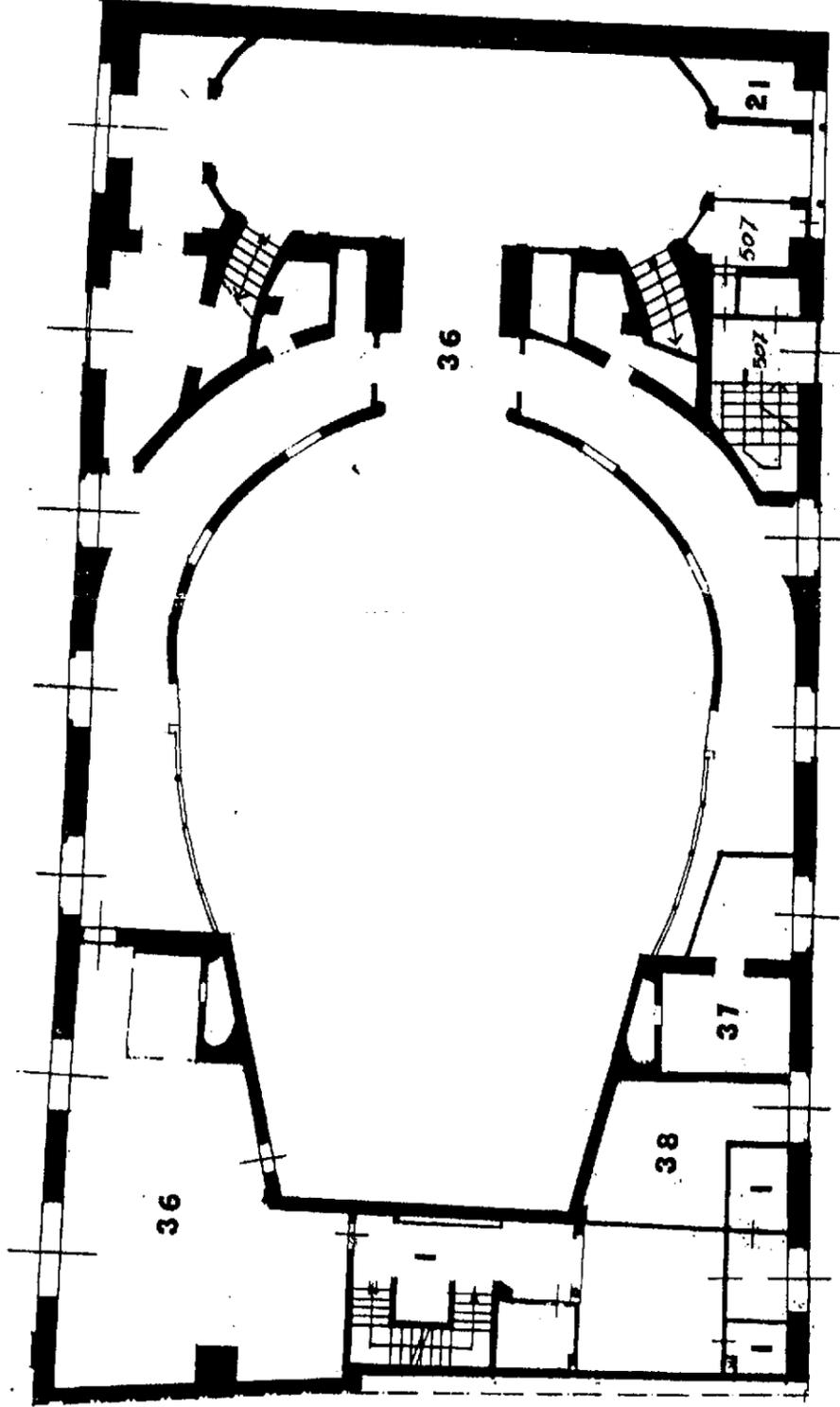


ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Maldotti Erio	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Cremona	N. 1021
Comune di Cremona	Sezione: Fogli : 85	Particella: 170	Protocollo n. CR0000820	del 12/01/2023
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 200

PIANTA PIANO TERRA

PAGINA 2 DI 6

VIA ARISI



BATTISTI

CESARE

VIA

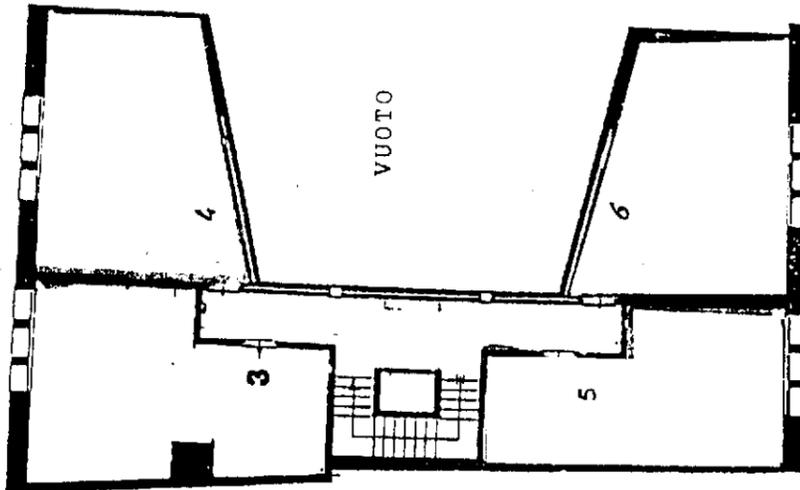


ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Maldotti Erio	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Cremona	N. 1021
Comune di Cremona	Sezione:	Fogli : 85	Protocollo n. CR0000820	del 12/01/2023
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 200

PIANO PRIMO SCALA A

PAGINA 3 DI 6

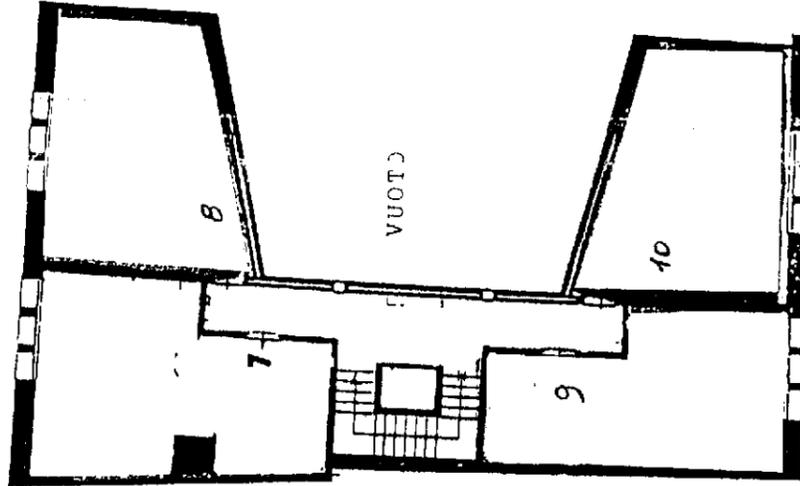
V I A A R I S I



VIA CESARE BATTISTI

PIANO SECONDO SCALA A

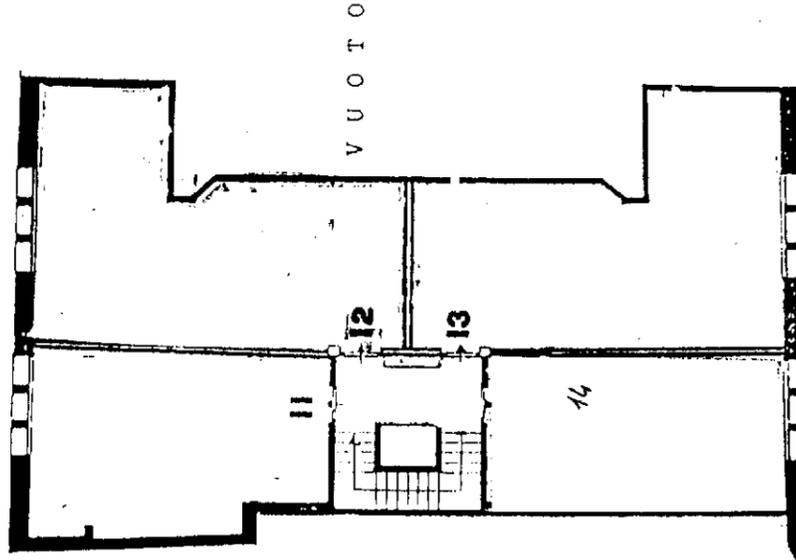
V I A A R I S I



VIA CESARE BATTISTI

PIANO TERZO SCALA A

V I A A R I S I



VIA CESARE BATTISTI

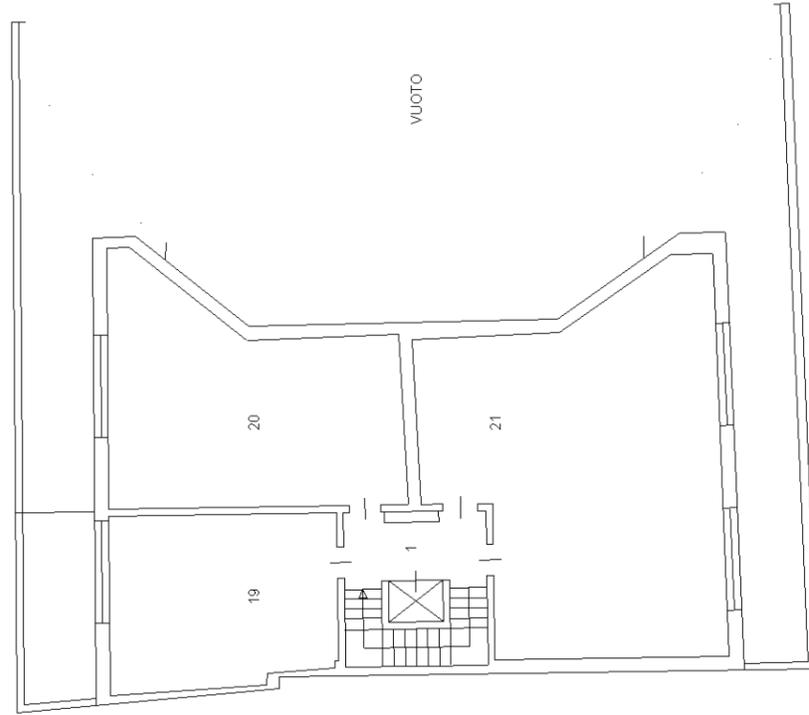


ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Lodigiani Luca	Iscritto all'albo: Architetti	Prov. Cremona	N. 584
Comune di Cremona	Sezione:	Foglio: 85	Particella: 170	Protocollo n. CR0000820 del 12/01/2023
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 200

pagina 4 di 6

PIANO QUINTO

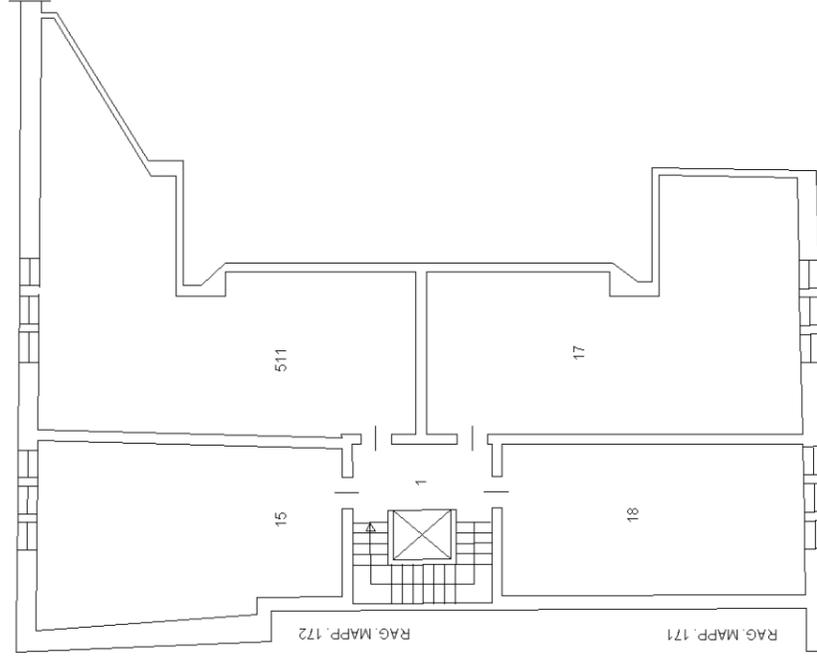
Via Arisi



Via Cesare Battisti

PIANO QUARTO

Via Arisi



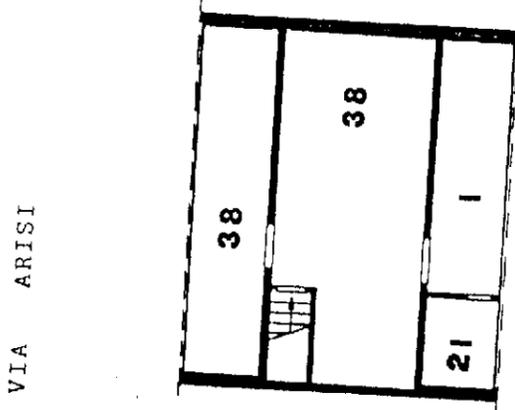
Via Cesare Battisti



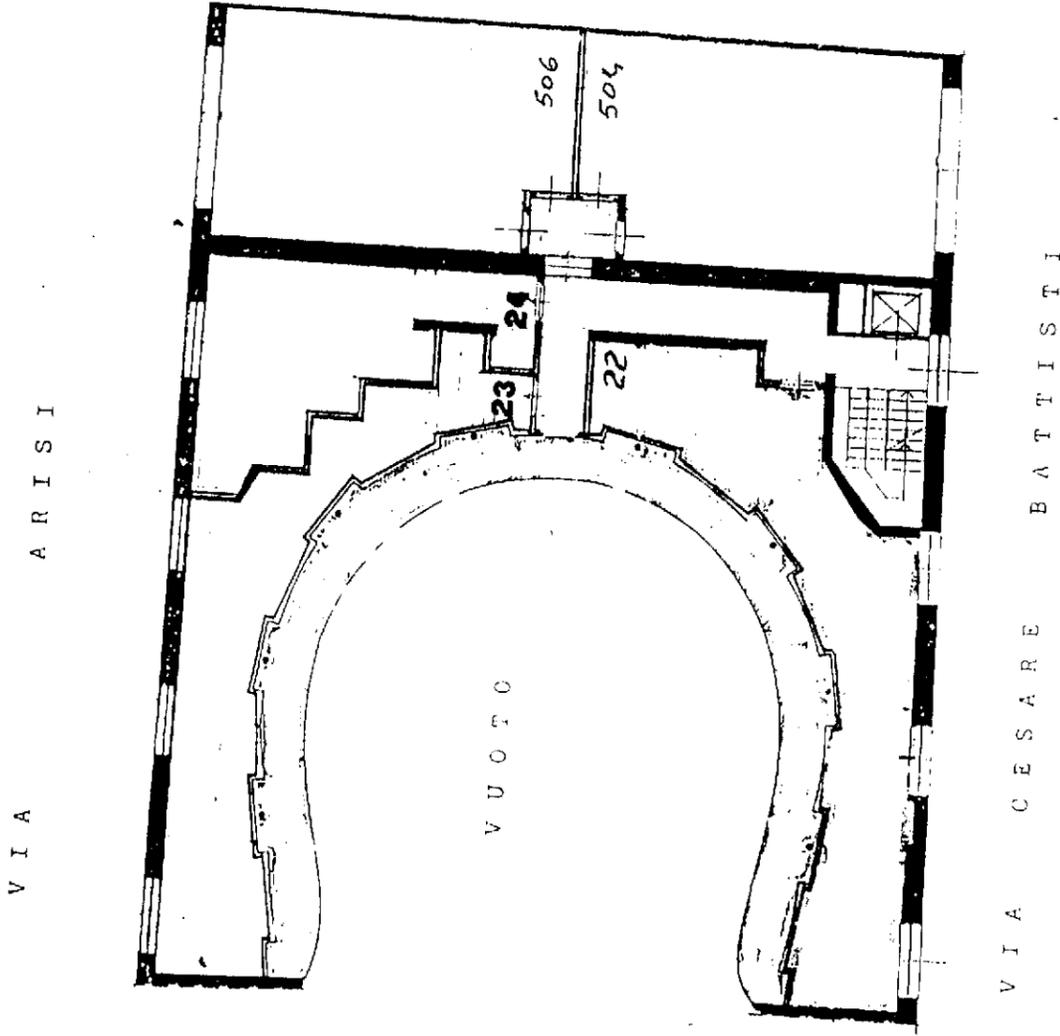
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Maldotti Erio	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Cremona	N. 1021
Comune di Cremona	Sezione:	Fogli : 85	Protocollo n. CR0000820	del 12/01/2023
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	Scala 1 : 200	

PAGINA 5 DI 6

PIANTA TERRAZZO SCALA A



PIANO SECONDO SCALA B

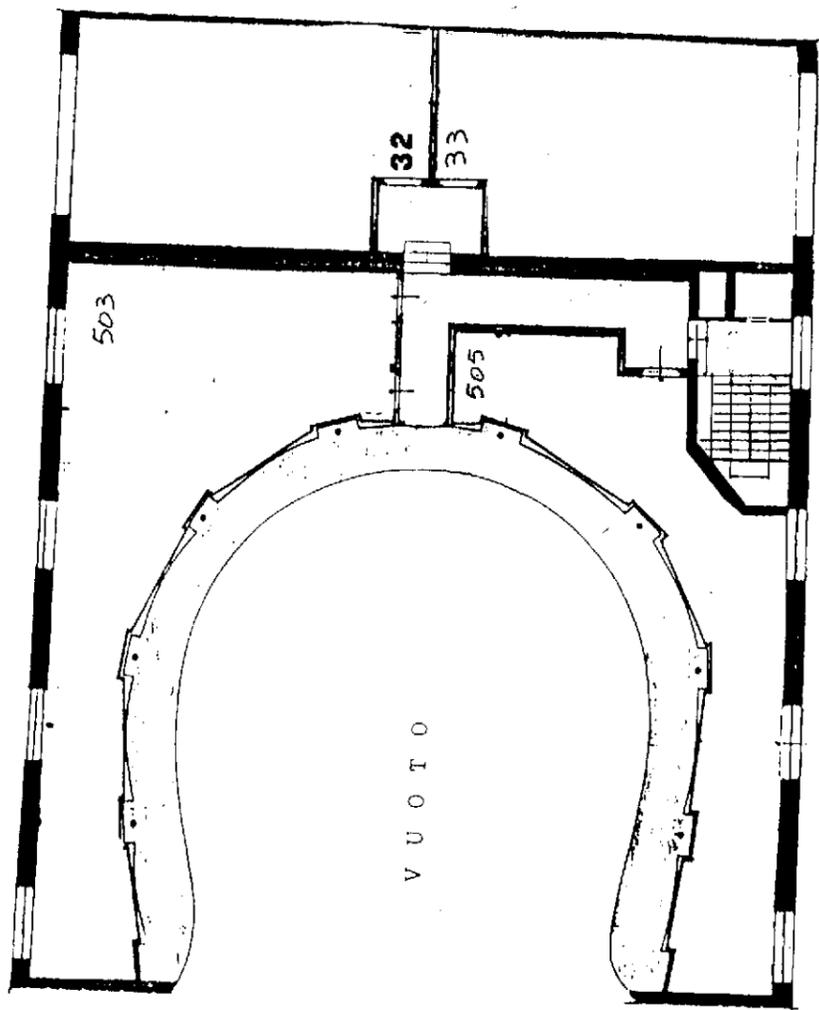


ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Maldotti Erio	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Cremona	N. 1021
Comune di Cremona	Sezione:	Fogli : 85	Protocollo n. CR0000820	del 12/01/2023
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. del Scala 1 : 200		

PAGINA 6 DI 6

PIANO TERZO SCALA B

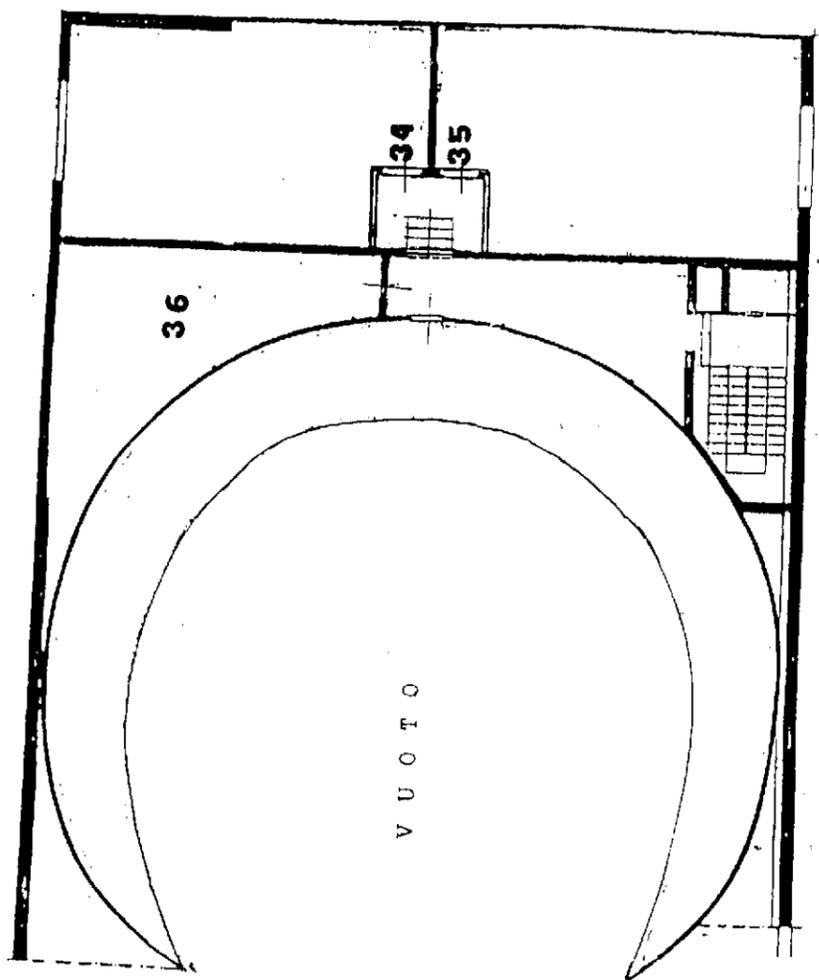
VIA ARISI



VIA CESARE BATTISTI

PIANO QUARTO SCALA B

VIA ARISI



VIA CESARE BATTISTI



Teatro politeama Verdi

Cremona (CR)



Link risorsa: <https://www.lombardiabenculturali.it/architetture/schede/CR070-00007/>

Scheda SIRBeC: <https://www.lombardiabenculturali.it/architetture/schede-complete/CR070-00007/>

CODICI

Unità operativa: CR070

Numero scheda: 7

Codice scheda: CR070-00007

Visibilità scheda: 3

Utilizzo scheda per diffusione: 03

Tipo scheda: A

Livello ricerca: I

CODICE UNIVOCO

Codice regione: 03

Ente schedatore: Provincia di Cremona

Ente competente: S26

Data del sopralluogo: 2007/11/20

OGGETTO

OGGETTO

Ambito tipologico principale: architettura per la residenza, il terziario e i servizi

Definizione tipologica: teatro

Denominazione: Teatro politeama Verdi

Fonte della denominazione: elenchi enti locali

Specificazione della fonte della denominazione: Decreto di Vincolo

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICO-AMMINISTRATIVA

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICO-AMMINISTRATIVA

Stato: Italia

Regione: Lombardia

Provincia: CR

Nome provincia: Cremona

Codice ISTAT comune: 019036

Comune: Cremona

CAP: 26100

Indirizzo: Via Cesare Battisti 3

Altri indirizzi/affacci su spazi pubblici [1 / 2]: Via Cesare Battisti 5/15

Altri indirizzi/affacci su spazi pubblici [2 / 2]: Via Francesco Arisi 6/8

UTILIZZAZIONI

Grado di utilizzo: utilizzato interamente

USO ATTUALE

Uso: abitazione

CONDIZIONE GIURIDICA E VINCOLI

CONDIZIONE GIURIDICA

Indicazione generica: proprietà privata

PROVVEDIMENTI DI TUTELA

Denominazione da vincolo: TEATRO POLITEAMA VERDI

Indirizzo da vincolo: VIA CESARE BATTISTI VIA ARISI

Tipo provvedimento: L. 1089/1939

Estremi provvedimento: 1983/11/28

FONTI E DOCUMENTI DI RIFERIMENTO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Genere: documentazione allegata

Tipo: fotografia digitale colore

Autore: Marino, Nadia

Data: 2007/00/00

Codice identificativo: CR070-00007_01

Nome del file: CR070-00007_01

COMPILAZIONE

COMPILAZIONE

Data: 2007

Nome: Marino, Nadia



COMUNE DI CREMONA

CONCESSIONE
li, 30 Novembre 1990

Settore Urbanistica
Prot. n. : 63544
In data : 3/12/90
Posizione: 31370-88
Conc. n.: 0082 / A
In data : 30/11/90

IL SINDACO

Vista la domanda di concessione edilizia presentata in data 01/07/1988 da SOC COOP CAMPI arl per eseguire opere consistenti in: riuso sala-teatro e palchetti, formazione di 23 appartamenti con cantine al piano interrato -

in (00550) Via C. Battisti - (F. 85 mapp. 170), zona urbanistica F -
Immobile di proprietà SOC COOP CAMPI arl 00837830199

da adibirsi ad uso residenziale - pubblico spettacolo -

Premesso che risultano così determinati:
Oneri di urbanizzazione ---> £ 31.230.075
Costo di costruzione ---> £ 109.398.664
Monetizzazione standard ---> £ ===
T O T A L E ---> £ 140.628.739

- Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda a firma del tecnico GENTILINI ARCH - FRIDRI ARCH _ 00254760192
- Acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia al rilascio della concessione.
- Sentito il parere della Sovr. ai Beni Culturali.
- Viste le Leggi 17/8/1942 n. 1150, 6/8/1967 n. 765, 28/1/1977 n. 10, 5/8/1978 n. 457, 25/3/1982 n. 94 e 28/2/1985 n. 47.
- Visti i regol. comunali di edilizia, igiene e polizia urbana.
- Atteso che l'art. 3 L.R. 22/86 cita che l'approvazione Regionale dei programmi costituisce approvazione di specifica variante ai Regolamenti d'Igiene e degli strumenti urbanistici Generali ed attuativi;

COMUNE DI CREMONA - ARCHIVIO	
	Categ.



- Visto l'impegno assunto dalla Soc. Coop. CAMPI a.r.l., rappresentata dal Presidente Dott. MONTEROSSO PIERLUIGI, con atto unilaterale d'obbligo in data 30.7.88, trasmesso con nota del 3.8.88 prot. 36490, ai sensi del quale il canone di locazione degli alloggi verrà stabilito in misura pari a quella determinata dalle norme in materia di equo canone, verrà praticato un prezzo di vendita o di assegnazione degli alloggi da concordare con il Comune in base allo schema tipo di atto unilaterale deliberato dal Consiglio Comunale di cui saranno rispettate anche tutte le altre condizioni e prescrizioni, saranno corrisposti gli oneri di urbanizzazione che il comune determinerà;
- Atteso che è stata inoltrata dal richiedente in data 22.7.89 bozza di atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78, attualmente in fase di verifica e controlli;
- Classificato l'intervento come RISTRUTTURAZIONE IN ATTUAZIONE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI RECUPERO DI CUI alla L.R.22/86 (ex art. 31 Lettera D legge 457/78) -

RILASCIA CONCESSIONE

a SOC COOP CAMPI arl

COMUNE DI CREMONA - ARCHIVIO
Categ.



per le opere sopra specificate, salvi i diritti di terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, sotto l'osservanza delle disposizioni dei Regolamenti Comunali Edilizio, di Igiene e di Polizia Urbana e di tutte le altre disposizioni vigenti ed alle seguenti condizioni:

1) il luogo dei lavori dovrà essere delimitato e illuminato di notte lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici ed il cantiere organizzato così come richiesto dai competenti uffici, ove occorra;

2) ove occorra, prima dell'inizio dei lavori dovrà essere richiesta la visita del Settore Strade/Fognature del Comune per la determinazione di allineamenti e quote;

3) prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentata denuncia delle eventuali opere in cemento armato normale, precompresso ed a struttura metallica all'Ufficio del Genio Civile, conservandone in cantiere copia vistata;

4) prima dell'inizio dei lavori dovrà essere depositata la documentazione inerente l'impianto termico;

5) i lavori dovranno essere iniziati entro il termine di mesi DODICI dalla data di notifica dell'avviso di emanata concessione, pena la decadenza della concessione stessa, eseguiti in conformità ai tipi approvati, nonché alle particolari prescrizioni del Comune e a quelle del Comando Prov. dei Vigili del Fuoco e della Sovrintendenza ai Beni Culturali ove occorra;

6) le eventuali integrazioni dei prospetti dovranno essere preventivamente approvate dall'Amministrazione Comunale (Settore Urbanistica);

7) il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, dove esista, ovvero da pozzo, previa dichiarazione di potabilità emessa dal competente lab. Prov. di Igiene e Profilassi;

8) per l'allacciamento alla fognatura comunale, in quanto esista, o agli altri pubblici servizi e per l'eventuale occupazione e/o manomissione di suolo pubblico dovranno essere presentate altrettante singole domande al Comune e all'eventuale Ente erogatore;

9) nell'eventuale assenza di civica fognatura lo smaltimento delle acque luride e di quelle chiare dovrà avvenire secondo le prescrizioni che impartirà l'Amministrazione Comunale;



10) i lavori dovranno essere ultimati in ogni loro parte tanto interna che esterna, compresi gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, l'eventuale recinzione e sistemazione dell'area esterna entro il limite di mesi TRENTASEI dalla data di notifica di emanata concessione;

11) nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta all'esterno, in modo ben visibile, una tabella recante l'oggetto dei lavori, gli estremi della presente concessione, il nominativo del committente, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa e ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo dovrà essere esibita la concessione con i disegni approvati;

12) a mezzo degli appositi moduli dovrà essere denunciata la data di inizio e termine lavori;

13) nelle nuove edificazioni, qualora non previsti all'interno della costruzione o previsti in misura insufficiente, dovranno essere realizzati sull'area di pertinenza dell'edificio idonei spazi per parcheggio autoveicoli nella misura non inferiore a mq. 1 ogni mc. 10 di volume edificato, così come specificamente indicato negli elaborati grafici di progetto;

14) il fabbricato non potrà essere abitato, nè utilizzato, senza preventiva autorizzazione del Sindaco;

COMUNE DI CREMONA - ARCHIVIO			
Categ.			



15) nonchè alle seguenti prescrizioni particolari:

A) - Il presente provvedimento è subordinato alla preventiva ed inderogabile esecuzione delle opere di consolidamento specificate nell'ordinanza sindacale del 20.11.1990;

B) - Sia presentata la documentazione per la verifica del cd (cd di legge ovvero del coefficiente volumico di dispersione termica;

C) - Intervento soggetto ad abitabilità/agibilità;
Definizione dei contributi di concessione.

ONERI DI RISTRUTTURAZIONE (RESIDENZA):

URB 1^: mc. 6801,73 x £. 1.535	= £. 10.440.655
URB 2^: mc. 6801,73 x £. 1.535	= £. 10.440.655
T O T A L E	= £ 10.440.655

ONERI DI RISTRUTTURAZIONE (TEATRO):

URB 1^: mq. 1150,25 x £. 4.650	= £. 5.390.512
URB 2^: mq. 1159,25 x £. 2.175	= £. 2.521.368
T O T A L E	= £ 7.911.880

ONERI DI CAMBIO D' USO P.T.:

(Da attrezz. Spettacolo a Residenza)

mc. 396,24 x £. 9.464	= £. 3.750.015
mq. 96,20 x £. 13.650	= £. 1.313.130 (DA DEDURRE)
T O T A L E	= £. 2.436.885

COSTO DI COSTRUZIONE (Residenziale):

£. 1.367.483.300 x 0,08 (Oggetto di richiesta di convenzione)	= £. 109.398.664
---	------------------

TOTALE GENERALE	= £. 140.628.739
------------------------	-------------------------

COMUNE DI CREMONA - ARCHIVIO
Categ.



COMUNE DI CREMONA

CONCESSIONE
li, 9 Luglio 1993

SETTORE Progr. URBANISTICA
EDILIZIA PRIVATA

Prot. n. : 39866
In data : 16/7/93
Posizione: 33896-92
Conc. n. : 0149 / A
In data : 08/07/93

IL SINDACO

Vista la domanda di concessione edilizia presentata in data 13/06/1992 da SOC COOP CAMPI SRL per eseguire opere consistenti in: redistribuzione interna con rifacimento scale interne e locali ascensori con modifica numero di unita immobiliari

in (00550) Via C Battisti - Via Arisi (F. 85 mapp. 170), zona urbanistica F

Immobile di proprietà SOC COOP CAMPI SRL 00837830199

da adibirsi ad uso residenziale - sala pubblici spettacoli

Premesso che risultano così determinati:

Oneri di urbanizzazione --> f //
Costo di costruzione --> f //
Monetizzazione standard --> f //
T O T A L E --> f //

- Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda a firma del tecnico CARBONI SERGIO ARCH CRB SRG 50L01 D150C
- Acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia al rilascio della concessione.
- Sentito il parere del Serv. USSL n. 51 e, per quanto occorra, della Sovr. ai Beni Culturali e del Serv. Beni Ambientali.
- Viste le Leggi 17/8/1942 n. 1150, 6/8/1967 n. 765, 28/1/1977 n. 10, 5/8/1978 n. 457, 25/3/1982 n. 94 e 28/2/1985 n. 47.
- Visti i regol. comunali di edilizia, igiene e polizia urbana.
- Classificato l'intervento come VARIANTE PARZIALE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N° 82/A-90

RILASCIA CONCESSIONE

a SOC COOP CAMPI SRL





10) i lavori dovranno essere ultimati in ogni loro parte tanto interna che esterna, compresi gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, l'eventuale recinzione e sistemazione dell'area esterna entro il limite di mesi Vedi condizione 15/A dalla data di notifica di emanata concessione;

11) nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta all'esterno, in modo ben visibile, una tabella recante l'oggetto dei lavori, gli estremi della presente concessione, il nominativo del committente, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa e ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo dovrà essere esibita la concessione con i disegni approvati;

12) a mezzo degli appositi moduli dovrà essere denunciata la data di inizio e termine lavori;

13) nelle nuove edificazioni, qualora non previsti all'interno della costruzione o previsti in misura insufficiente, dovranno essere realizzati sull'area di pertinenza dell'edificio idonei spazi per parcheggio autoveicoli nella misura non inferiore a mq. 1 ogni mc. 10 di volume edificato, così come specificamente indicato negli elaborati grafici di progetto;

14) il fabbricato non potrà essere abitato, nè utilizzato, senza preventiva autorizzazione del Sindaco;

15) nonchè alle seguenti prescrizioni particolari:

A) - per la fine lavori vale il termine della Concessione n° 82/A-90 di cui si richiamano altresì le condizioni e prescrizioni particolari

B) - gli scarichi devono essere allacciati alla pubblica fognatura

C) - il locale SNUM dovrà essere conforme a quanto previsto dal Regolamento Locale D'Igiene

D) - sulla copertura dell'immobile è ammessa la rimozione dei volumi emergenti ma non l'apertura di eventuali luci a tetto

E) - dovrà essere previsto ogni accorgimento per ridurre l'impatto acustico prodotto dal funzionamento della "Sala pluriuso" nei confronti delle abitazioni, entro i limiti previsti dal vigente Regolamento d'Igiene

F) - previsione di impianto di ricambio aria e ventilazione per i vani privi di comunicazione diretta esterna (sala pluriuso - camerino di prova ecc.)

G) - intervento soggetto ad agibilità-abitabilità





Le somme indicate saranno corrisposte nei termini previsti dall'art. 11 della Legge 28/01/1977 n. 10, con le modalità indicate nella deliberazione consiliare n. 303 del 10/10/1978, pena le sanzioni previste all'art. 3 della Legge 28/02/1985 n. 47.

La presente concessione è costituita da n. 4 (quattro) pagine e da n. 20 (venti) elaborati grafici di progetto che ne costituiscono parte integrante.

lì, 9/07/93



IL SINDACO
(Avv. Alfeo Garini)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni ed alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

lì 16/7/93

IL CONCESSIONARIO

Notifica dell'avviso di emanata concessione in data 16/7/93
Oneri di urbanizz. corrisposti in data ___/___/___ quiet. _____
Costo di costruz. corrisposto in data ___/___/___ quiet. _____
Fidejussione bancaria o Polizza assicurativa prestata da _____
in data ___/___/___

lì 16/7/93

L'ADDETTO

AG/SM/mp/07/09/93/93190CRE0008
ISTRUFCS

COMUNE DI CREMONA - ARCHIVIO	
	Categ.

DI CREMONA
EDILIZIA PRIVATA

CONCESSIONE
11, 15 Settembre 1995

n. : 53030
: 26/09/95
ne: 10798-95
n.: 0271 / A
: 08/09/95

IL SINDACO

Vista la domanda di concessione edilizia presentata in data 20/02/1995 da SOC COOP CAMPI ARL per eseguire opere consistenti in: modifiche interne per una diversa distribuzione dei locali e modifiche di prospetto con diminuzione del numero delle unità immobiliari da 32 a 31 -

in (00550) Via Cesare Battisti - Via Arisi (F. 85 mapp. 170),
zona urbanistica F

Immobile di proprietà SOC COOP CAMPI ARL 00837830199
da adibirsi ad uso residenziale/pubblico spettacolo

Premesso che risultano così determinati:

Oneri di urbanizzazione	--> £ //
Costo di costruzione	--> £ //
Monetizzazione standard	--> £ //
T O T A L E	--> £ //

- Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda a firma del tecnico ARCH. CARBONI SERGIO - CRB SR6 50L01 D150C
- Acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia al rilascio della concessione.
- Sentito il parere dell'AZIENDA USSL N. 23 e, per quanto occorra, della Sovr. ai Beni Culturali e del Serv. Beni Ambientali.
- Viste le Leggi 17/8/1942 n. 1150, 6/8/1967 n. 765, 28/1/1977 n. 10, 5/8/1978 n. 457, 25/3/1982 n. 94 e 28/2/1985 n. 47.
- Visti i regol. comunali di edilizia, igiene e polizia urbana.
- Classificato l'intervento come VARIANTE PARZIALE ALLA C.E. N° 82/A del 30/11/90 POS. 31770/88 PROT. 63543/90 GIA' OGGETTO DI VARIANTE N° 149/A DELL'8/7/93 POS. 33896/92 PROT. 39666/93

RILASCIA CONCESSIONE

a SOC COOP CAMPI ARL



ALLEGATO 7/1



per le opere sopra specificate, salvi i diritti di terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, sotto l'osservanza delle disposizioni dei Regolamenti Comunali Edilizio, di Igiene e di Polizia Urbana e di tutte le altre disposizioni vigenti ed alle seguenti condizioni:

- 1) il luogo dei lavori dovrà essere delimitato e illuminato di notte lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici ed il cantiere organizzato così come richiesto dai competenti uffici, ove occorra;
- 2) ove occorra, prima dell'inizio dei lavori dovrà essere richiesta la visita del Servizio Strade del Comune e del Servizio Igiene Ambientale dell' A.E.M. per la determinazione di allineamenti e quote;
- 3) prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentata denuncia delle eventuali opere in cemento armato normale, precompresso ed a struttura metallica all'Ufficio del Genio Civile, conservandone in cantiere copia vistata;
- 4) prima dell'inizio dei lavori dovrà essere depositata la documentazione inerente l'impianto termico;
- 5) i lavori dovranno essere iniziati entro il termine di mesi Vedi Condizione 14/A dalla data di notifica dell'avviso di emanata concessione, pena la decadenza della concessione stessa, eseguiti in conformità ai tipi approvati, nonché alle particolari prescrizioni del Comune e a quelle del Comando Prov. dei Vigili del Fuoco e della Sovrintendenza ai Beni Culturali ove occorra;
- 6) le eventuali tinteggiature dei prospetti dovranno essere preventivamente approvate dall'Amministrazione Comunale Servizio Edilizia Privata;
- 7) il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, dove esista, ovvero da pozzo, previa dichiarazione di potabilità emessa dal competente Lab. Prov. di Igiene e Profilassi;
- 8) per l'allacciamento alla fognatura comunale, in quanto esista, o agli altri pubblici servizi e per l'eventuale occupazione e/o manomissione di suolo pubblico dovranno essere presentate altrettante singole domande al Comune e all'eventuale Ente erogatore;
- 9) nell'eventuale assenza di civica fognatura lo smaltimento delle acque luride e di quelle chiare dovrà avvenire secondo le prescrizioni che impartirà l'Amministrazione Comunale;





10) i lavori dovranno essere ultimati in ogni loro parte tanto interna che esterna, compresi gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, l'eventuale recinzione e sistemazione dell'area esterna entro il limite di mesi Vedi Condizione 14/A dalla data di notifica di emanata concessione;

11) nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta all'esterno, in modo ben visibile, una tabella recante l'oggetto dei lavori, gli estremi della presente concessione, il nominativo del committente, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa, del progettista e dell'installatore degli impianti, ed ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo dovrà essere esibita la concessione con i disegni approvati;

12) a mezzo degli appositi moduli dovrà essere denunciata la data di inizio e termine lavori;

13) nelle nuove edificazioni, qualora non previsti all'interno della costruzione o previsti in misura insufficiente, dovranno essere realizzati sull'area di pertinenza dell'edificio idonei spazi per parcheggio autoveicoli nella misura non inferiore a mq. 1 ogni mc. 10 di volume edificato, così come specificamente indicato negli elaborati grafici di progetto;

14) nonchè alle seguenti prescrizioni particolari:

A) - per la data di inizio e fine lavori valgono i termini previsti dalla Concessione originaria

B) - siano rispettate le condizioni e prescrizioni previste dalla concessione originaria in quanto compatibili con la soluzione di variante

C) - non deve essere manomessa la volta in laterizio del piano cantinato

D) - relativamente ai passaggi di proprietà, si rammenta che anche le fusioni e le incorporazioni, devono essere comunicate alla Soprintendenza per i Beni Ambientali Ed Architettonici di Brescia in quanto l'ufficio stesso deve essere costantemente al corrente dell'assetto proprietario di un bene tutelato ai sensi della Legge n° 1089/39

E) - previsione di ripristino delle aperture in falda per gli alloggi al p. 4°

- la chiusura delle finestre raso-falda prevista nel progetto di variante risulta infatti notevolmente peggiorativa per alloggi già carenti in aeroilluminazione

F) - per quanto non previsto in progetto si ricorda l'osservanza delle norme del Titolo III° Regolamento d'Igiene.

COMUNE DI CREMONA - ARCHIVIO
Categ.





Le somme indicate saranno corrisposte nei termini previsti dall'art. 11 della Legge 28/01/1977 n. 10, con le modalità indicate nella deliberazione consiliare n. 303 del 10/10/1978, pena le sanzioni previste all'art. 3 della Legge 28/02/1985 n. 47.

La presente concessione è costituita da n. 4 (quattro) pagine e da n. 31 (trentuno) elaborati grafici di progetto che ne costituiscono parte integrante.

li, 15/09/95

per il Sindaco
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
E ALL'EDILIZIA PRIVATA
(Dott. Arch. Massimo Terzi)



Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni ed alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

li 28/09/95

P IL CONCESSIONARIO

Notifica dell'avviso di emanata concessione in data 28/09/95
Oneri di urbanizz. corrisposti in data ___/___/___ quiet. _____
Costo di costruz. corrisposto in data ___/___/___ quiet. _____
Fidejussione bancaria o Polizza assicurativa prestata da _____
in data ___/___/___

li 28/09/95

L'ADDETTO

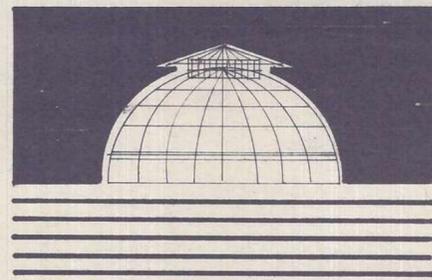
Trz/SP/mp/09/15/95/95258CRE0009
ISTRUFCS

COMUNE DI CREMONA - ARCHIVIO	
	Categ.

Concessione N. 2271/A Posiz. N. 10798/95
Città di Cremona 08-09-95
Cremona, Il. 15.09-95



IL SINDACO
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
ED. ZIA - TA
(Dot. Arch. Massimo Terzi)



Recupero Politeama Verdi
con destinazione residenziale e sala polifunzionale

proprietà Coop. C A M P I srl

SECONDA

Variante al Progetto Principale

Concessione Edilizia n° 82/A del 30-11-90

Concessione 1° variante n° 0149/A del 08-07-93

tavola

1

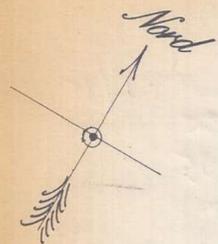


c a n t i n a t o

stato di progetto

1:100

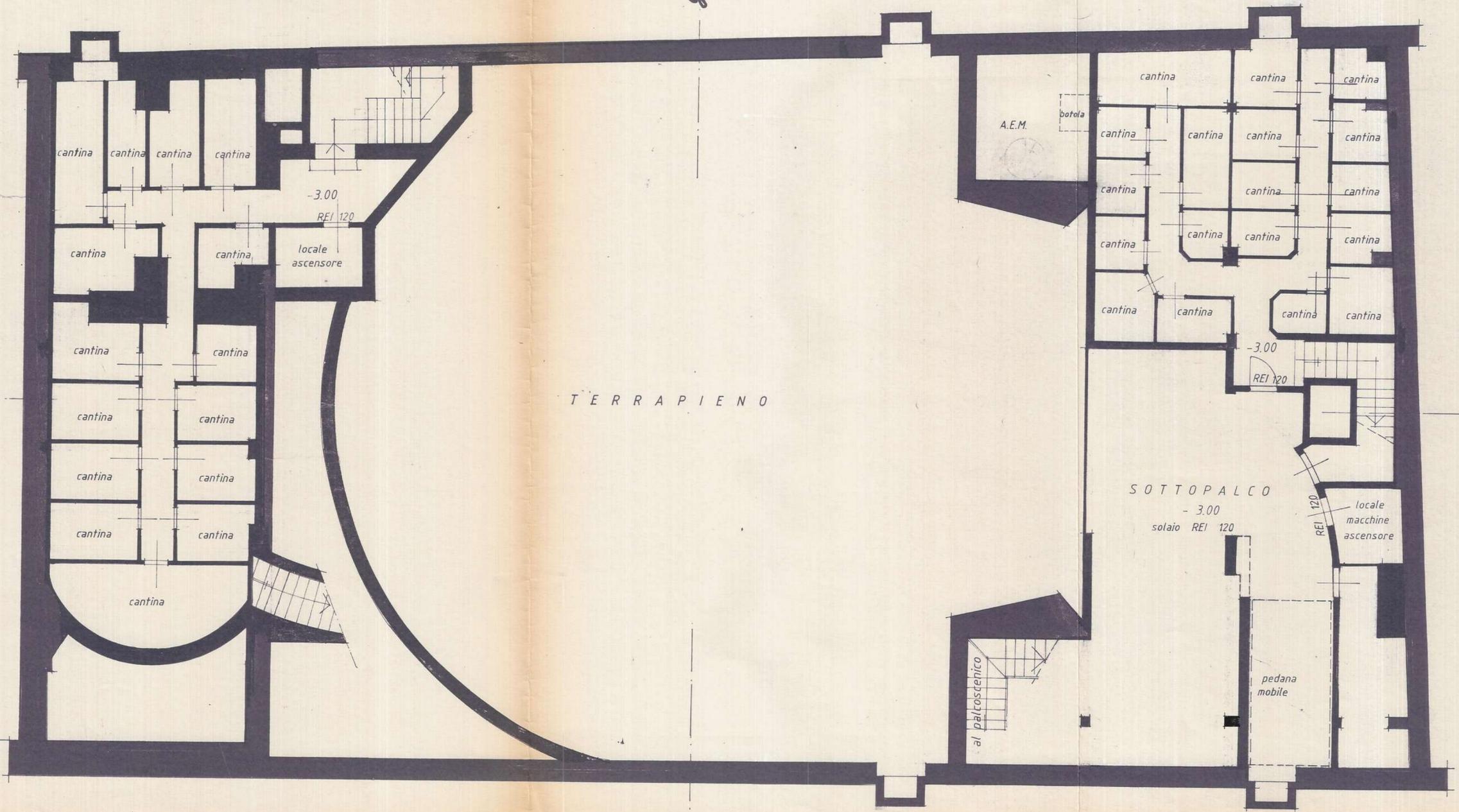
ALLEGATO 8



sez. X

corso Campi

case di



via

Battisti

TERRAPIENO

SOTTOPALCO

- 3.00
solaio REI 120

locaie macchine
ascensore

pedana
mobile

via

Arisi

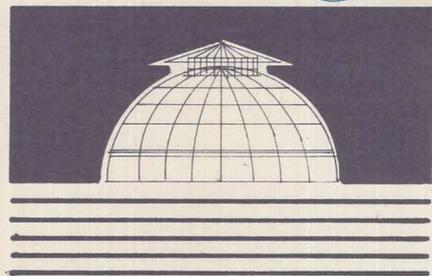
via Ingegneri

case di

Concessione N. 0771/A Post. N. 10798/95
Città di Cremona 28-09-95
Cremona, li 15-09-95



IL SINDACO
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
EDILIZIA PRIVATA
(Dott. Arch. Massimo Terzi)



Recupero Politeama Verdi
con destinazione residenziale e sala polifunzionale

proprietà Coop. C A M P i srl

SECONDA

Variante al Progetto Principale

Concessione Edilizia n° 82/A del 30-11-90

Concessione 1° variante n° 0149/A del 08-07-93

tavola

2

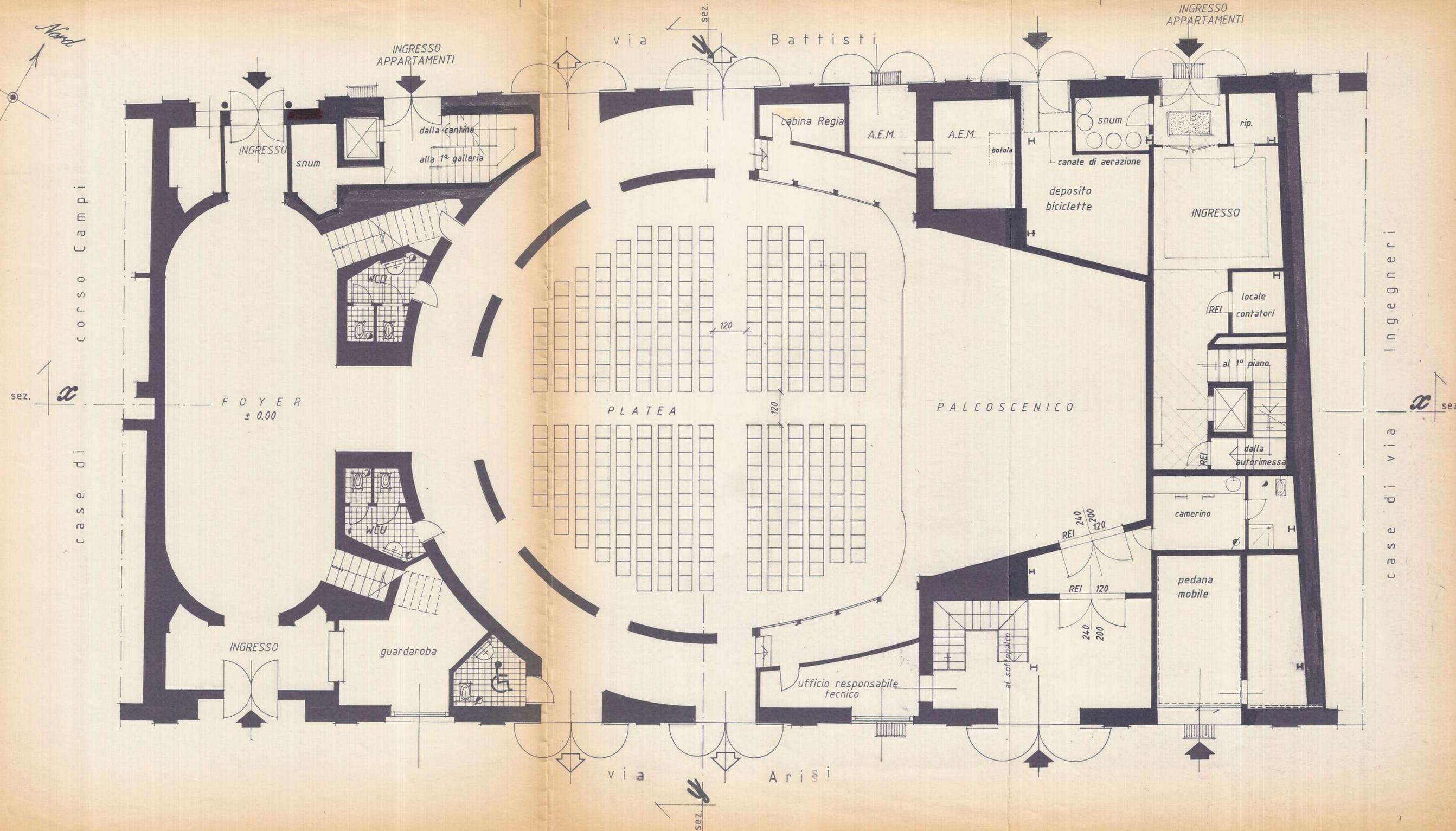
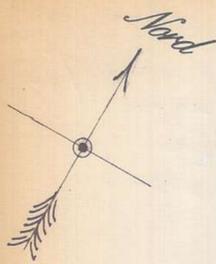


platea p. terra

stato di progetto

1:100

ALLEGATO 9



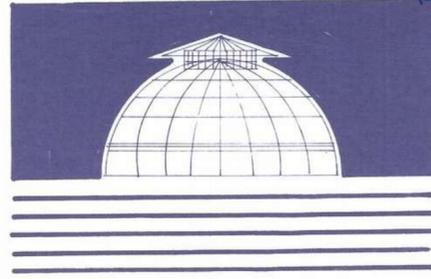
DR. SERGIO CARBONI ARCHITETTO - CREMONA VIA BOLDORI, 14 - TEL. 0372/2617 - 96876

Concessione N. 0771/A Posiz. N. 10798/95

Città di Cremona 08-09-95
Crenonia, II 15-09-95



L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
EDILIZIA PRIVATA
(Dott. Arch. Massimo Terzi)



Recupero Politeama Verdi
con destinazione residenziale e sala polifunzionale

proprietà Coop. C A M P I srl

SECONDA

Variante al Progetto Principale

Concessione Edilizia n° 82/A del 30-11-90

Concessione 1° variante n° 0149/A del 08-07-93

tavola

4

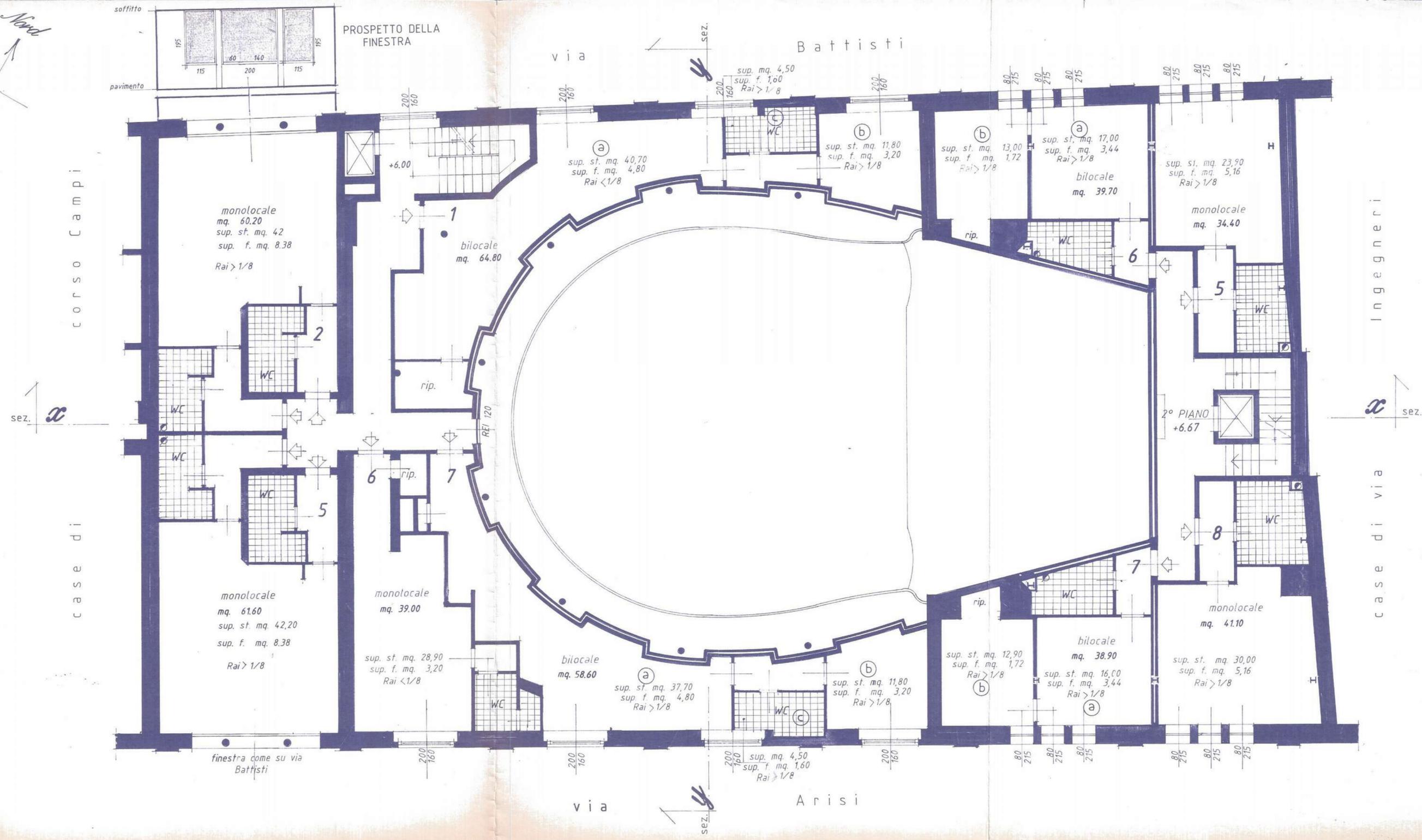
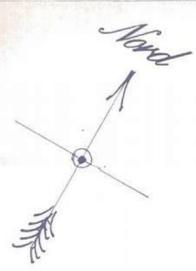
N7995

1° galleria 2° piano

stato di progetto

1:100

ALLEGATO 11



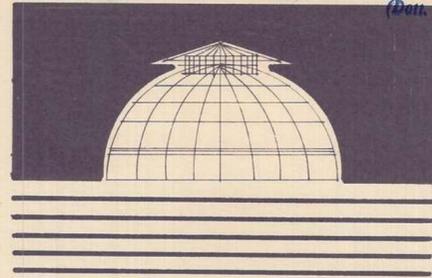
Concessione N. 0171/A Posiz. N. 10798/95

Città di Cremona 08-09-95

Cremona, li 15-09-95



IL SINDACO
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
EDILIZIA PRIVATA
(Dott. Arch. Massimo Terzi)



Recupero Politeama Verdi

con destinazione residenziale e sala polifunzionale

proprietà Coop. C A M P I srl

SECONDA

Variante al Progetto Principale

Concessione Edilizia n° 82/A del 30-11-90

Concessione 1° variante n° 0149/A del 08-07-93

tavola

5



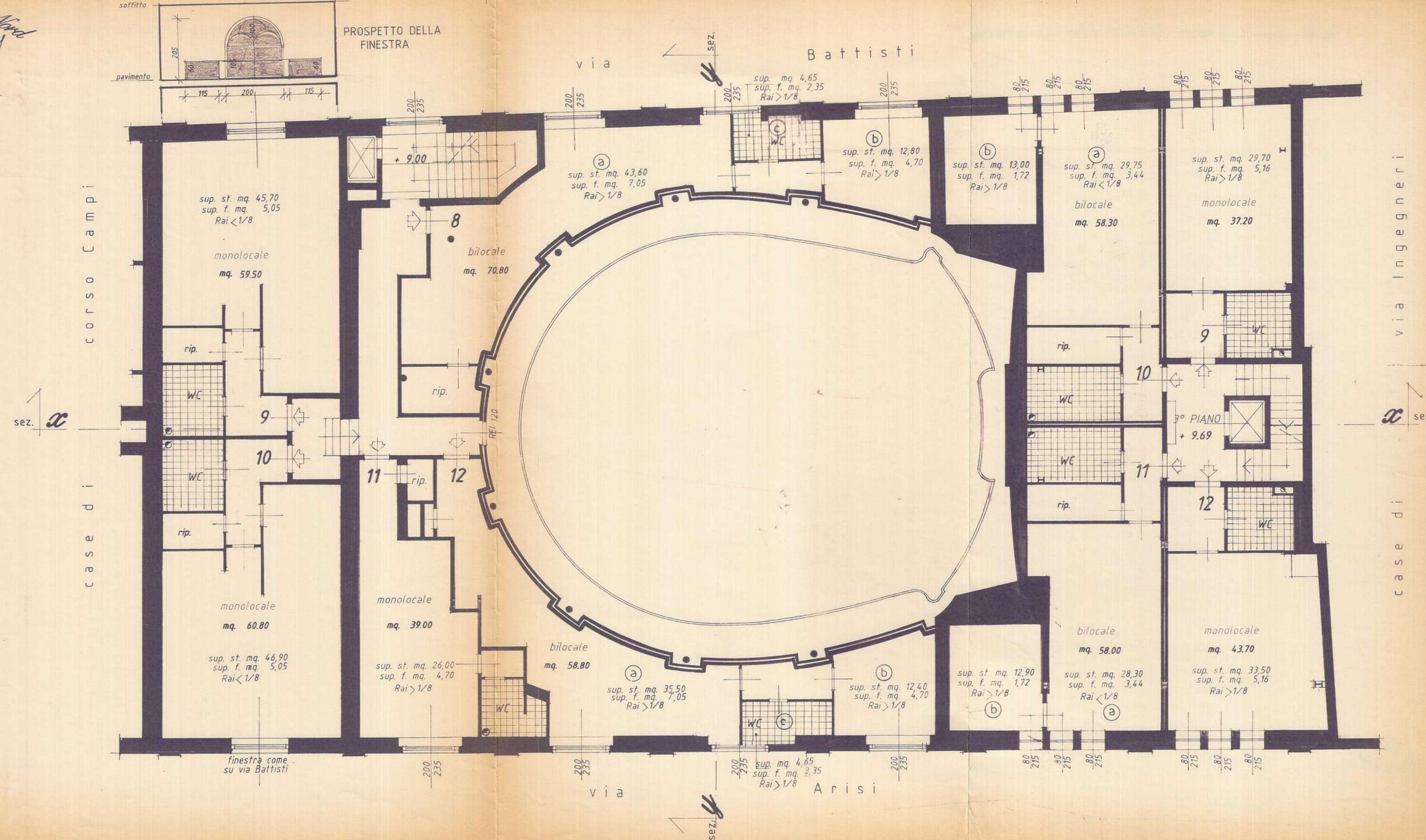
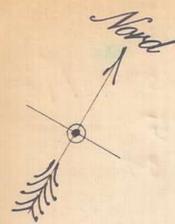
N 13.6.95

2° galleria 3° piano

stato di progetto

1:100

ALLEGATO 12



Concessione N. 0271/A Posiz. N. 10792/95

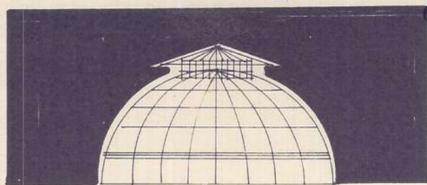
Città di Cremona 08-09-95

Cremona, li 15-09-95



IL SINDACO
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
EDILIZIA PRIVATA
Dott. Arch. Massimo Terzi

M. di



Recupero Politeama Verdi

con destinazione residenziale e sala polifunzionale

proprietà Coop. C A M P I srl

SECONDA

Variante al Progetto Principale

Concessione Edilizia n° 82/A del 30-11-90

Concessione 1° variante n° 0149/A del 08-07-93

tavola

6



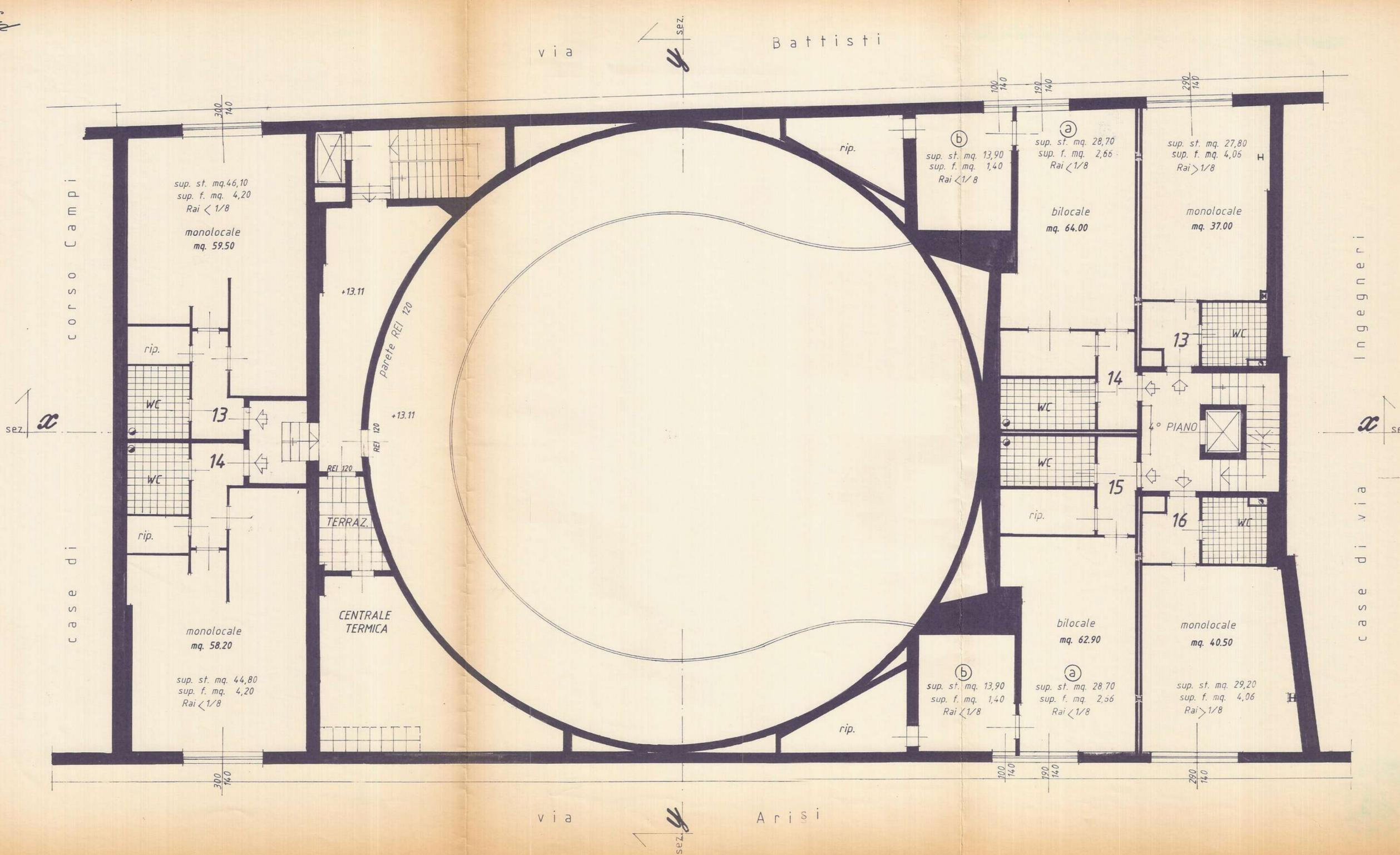
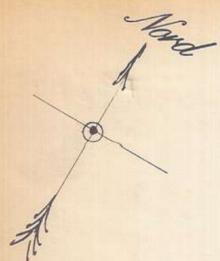
N 13-6-95

loggione 4° piano

Istato di progetto

1:100

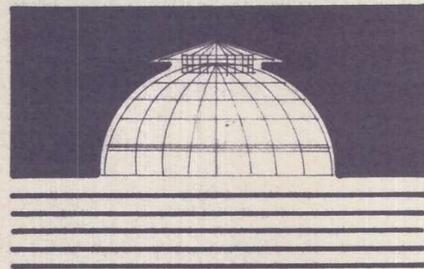
ALLEGATO 13



Concessione N. 0171/A Posiz. N. 10798/95
del *Città di Cremona* 08-09-95
Cremona, Il 15-09-95



IL SINDACO
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
EDILIZIA PRIVATA
(Dott. Arch. *Massimo Terzi*)



Recupero Politeama Verdi

con destinazione residenziale e sala polifunzionale

proprietà Coop. C A M P I srl

SECONDA

Variante al Progetto Principale

Concessione Edilizia n° 82/A del 30-11-90

Concessione 1° variante n° 0149/A del 08-07-93

tavola

9



sezione X/X

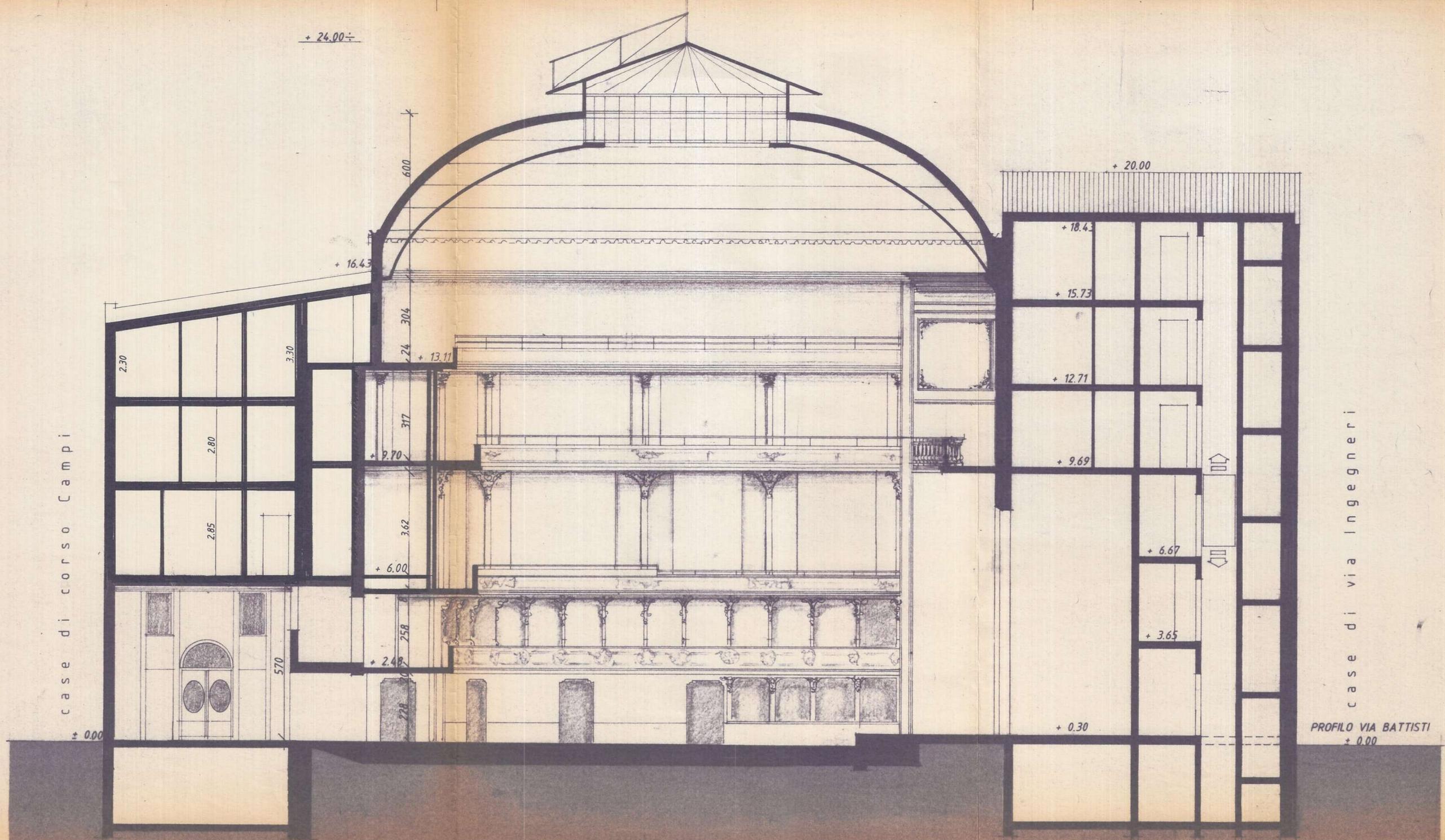
stato di progetto

1:100

ALLEGATO 14



+ 24.00

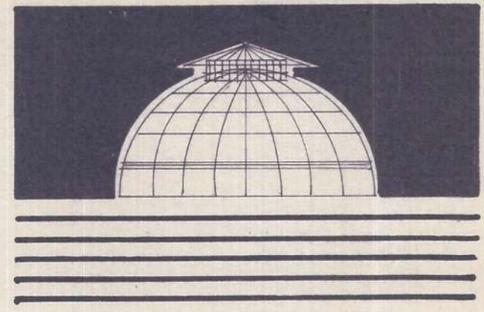


Concessione N. 0271/A Posiz. N. 10798/95

Città di Cremona 08-09-95
Cremona, Il 15-09-95



IL SINDACO
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
EDILIZIA PRIVATA
(Dott. Arch. Massimo Terzi)



Recupero Politeama Verdi

con destinazione residenziale e sala polifunzionale

proprietà Coop. C A M P I srl

SECONDA

Variante al Progetto Principale

Concessione Edilizia n° 82/A del 30-11-90

Concessione 1° variante n° 0149/A del 08-07-93

tavola

10



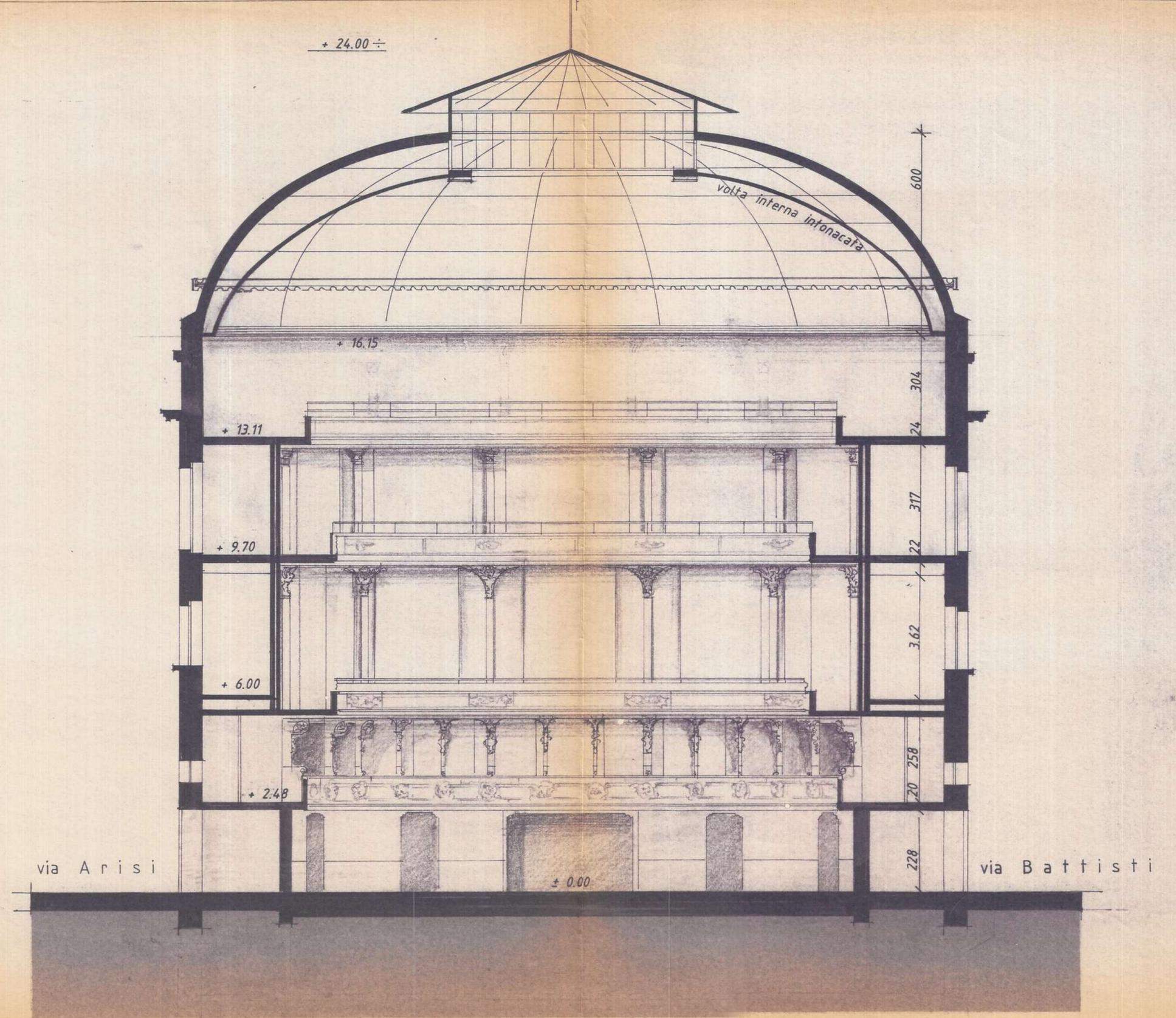
sezione 4/4

stato di progetto

1:100



ALLEGATO 15



RICERCA DEL SAGGIO DI SCONTO FINANZIARIO: ricerca indiretta del saggio di redditività finanziaria in un intervento di trading immobiliare. Metodo del Capital Asset Pricing Model CAPM

Risk Free - rendimento netto di titoli privi di rischio (BTP con scadenza analoga alla disponibilità)	3,0%
β - quota di rischio dell'investitore per la scelta di investimento diretto anziché nel mercato azionario	0,91
Market Risk Premium - maggior rendimento atteso dal mercato azionario per lo specifico investimento	6,00%

β fattore beta (aumenta con la rischiosità)	
costruzione d'abitazioni	1,01
fondi immobiliari	0,97
sviluppo immobiliare	0,91
gestione immobiliare	0,88
servizi agli immobili	0,73

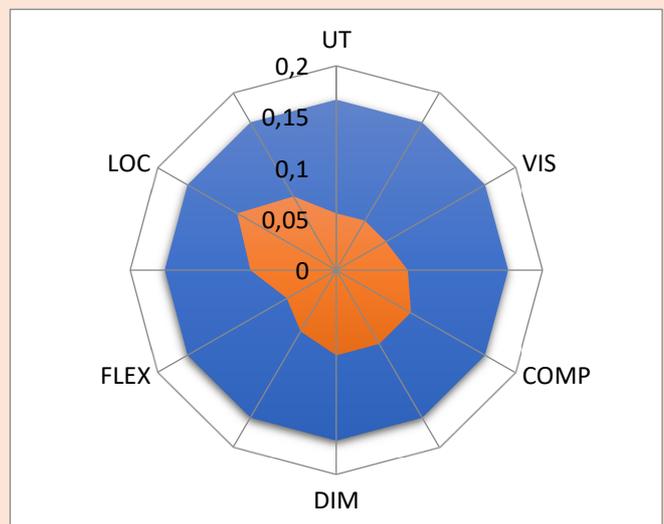
scala degli indici di rischio	trascurabile	0,5
	modesto	1
	medio	1,5
	rilevante	2
	grave	2,5
	estremo	3

γ fattore gamma di un investimento immobiliare			
rischi d'investimento (0-3)	rischio	peso	indice
UT: rischio di appetibilità per ubicazione e tipologia immobiliare	1,5	16,67%	8,3%
VIS: rischio per la limitata visibilità dell'immobile da parte del pubblico	1,5	16,67%	8,3%
COMP: rischio conseguente ad una presenza di proposte concorrenti	1,0	16,67%	5,6%
DIM: rischi derivante dal rapporto dimensionale e segmento di mercato	1,0	16,67%	5,6%
FLEX: rischio relativo alla limitata fungibilità progettuale	2,0	16,67%	11,1%
LOC: rischio connesso allo stato locativo e reperimento di conduttori.	1,0	16,67%	5,6%

rischio massimo (illiquidità, rating dell'investimento e imprevedibilità dei flussi attesi) (0%-10%)	5,00%
--	-------

radiogramma di sintesi dei rischi	
γ quadratico (area rossa/area blu)	19,3%
γ normalizzato	44,0%

saggio di sconto finanziario iF	
Risk Free	3,0%
β * MRP	5,5%
γ normalizzato * (rischio massimo)	2,2%
iF totale	10,7%



VALORE DI TRASFORMAZIONE - stima del valore di trasformazione di un'immobile

n (anni/mesi)	tempo necessario per concludere l'operazione	anni	2	mesi	24
iF (annuo)	saggio di sconto finanziario	saggio	10,70%	mensile	0,87%

	Valore e/o ricavo riveniente dall'immobile trasformato	Mese incasso	Valore/ricavo	Valore di mercato
Vm	Piano di vendite percepite in acconto o a saldo durante il procedimento di trasformazione. In caso di messa a reddito è il valore di mercato DCFA alla data di ultimazione e messe in funzione.	24	€ 1.900.000,00	€ 1.900.000,00

Costi ad oggi			Totale	Costo totale K tot
Kk + Pr	Costo di (ri)costruzione per la trasformazione		€ 950.000,00	
Ku	Urbanizzazioni e contributi concessori	10%	€ 95.000,00	
St	Spese generali e tecniche	10%	€ 95.000,00	
Si	Spese imprevisti	3%	€ 28.500,00	
Sc	Spese di commercializzazione	2%	€ 19.000,00	
	Totale			€ 1.187.500,00

VALORE DI TRASFORMAZIONE A FLUSSO DI CASSA	€ 480.000	Ct - Rapporto complementare	25,26%
---	------------------	------------------------------------	---------------

mese	trasformazione		finanziamento			Totale entrate	Totale uscite	Reddito netto	Reddito scontato
	ricavi	costi	erogazione	rata	estinzione				
1	0	-49.479	0	0	0	0	-49.479	-49.479	-49.062
2	0	-49.479	0	0	0	0	-49.479	-49.479	-48.648
3	0	-49.479	0	0	0	0	-49.479	-49.479	-48.238
4	0	-49.479	0	0	0	0	-49.479	-49.479	-47.831
5	0	-49.479	0	0	0	0	-49.479	-49.479	-47.427
6	0	-49.479	0	0	0	0	-49.479	-49.479	-47.027
7	0	-49.479	0	0	0	0	-49.479	-49.479	-46.630
8	0	-49.479	0	0	0	0	-49.479	-49.479	-46.237
9	0	-49.479	0	0	0	0	-49.479	-49.479	-45.847
10	0	-49.479	0	0	0	0	-49.479	-49.479	-45.460
11	0	-49.479	0	0	0	0	-49.479	-49.479	-45.077
12	0	-49.479	0	0	0	0	-49.479	-49.479	-44.697
13	0	-49.479	0	0	0	0	-49.479	-49.479	-44.320
14	0	-49.479	0	0	0	0	-49.479	-49.479	-43.946
15	0	-49.479	0	0	0	0	-49.479	-49.479	-43.575
16	0	-49.479	0	0	0	0	-49.479	-49.479	-43.207
17	0	-49.479	0	0	0	0	-49.479	-49.479	-42.843
18	0	-49.479	0	0	0	0	-49.479	-49.479	-42.482
19	0	-49.479	0	0	0	0	-49.479	-49.479	-42.123
20	0	-49.479	0	0	0	0	-49.479	-49.479	-41.768
21	0	-49.479	0	0	0	0	-49.479	-49.479	-41.416
22	0	-49.479	0	0	0	0	-49.479	-49.479	-41.066
23	0	-49.479	0	0	0	0	-49.479	-49.479	-40.720
24	1.900.000	-49.479	0	0	0	1.900.000	-49.479	1.850.521	1.510.076



Vista cupola copertura da Corso Campi



Particolare accesso da via Battisti



Vista interna foyer



Vista interna accesso palchetti



Vista interna accesso platea



Vista interna cupola copertura



Vista interna palcoscenico



Vista interna palchetti e gallerie



Vista interna palchetti e gallerie



Vista interna buoca d'orchestra



Vista interna corridoio palchetti



Vista interna spazi lato palcoscenico



Vista interna dal palcoscenico



Vista interna dal palcoscenico



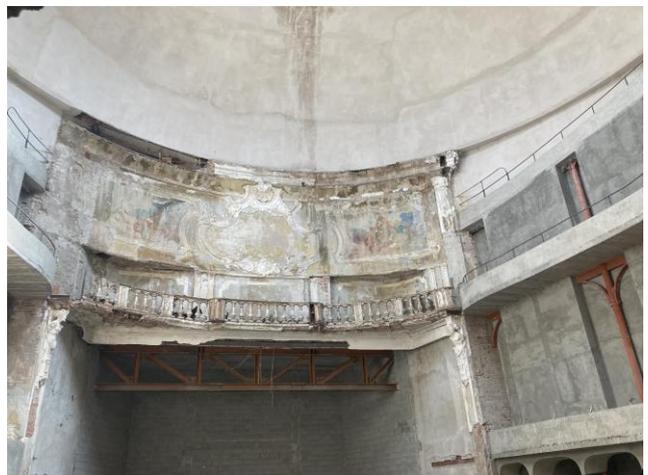
Vista interna palchetti



Vista interna palchetti



Vista interna accesso galleria



Particolare fregio palcoscenico



Vista da Via Battisti



Vista da Via Battisti



Vista da Via Arisi



Vista da Via Arisi