



Provincia di Cremona

Settore Infrastrutture Stradali, Patrimonio ed Edilizia Scolastica

U.O. Patrimonio ed edilizia scolastica

Via Bella Rocca n. 7 – 26100 Cremona

Dirigente *ad interim*: ing. Mattia Guastaldi

Responsabile del Servizio: dott. Cristian Pavanello

e mail: gestioneimmobili@provincia.cremona.it

PEC: protocollo@provincia.cr.it

ALLEGATO "D" - SCHEDA TECNICA

OGGETTO: ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "EX OSPEDALE SANATORIALE", GIÀ DENOMINATO "ALBERGO EX CREMONESE", SITO IN COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO (BS), VIA LUNGOLAGO GIUSEPPE ZANARDELLI, N. 14.

UBICAZIONE

Centro città - Via Lungolago Giuseppe Zanardelli n. 14, distante 700 m circa dalla principale Piazza San Marco e a 50 m dalla spiaggia di Toscolano Maderno (BS).

DESCRIZIONE GENERALE

L'unità immobiliare urbana oggetto di alienazione, di proprietà della Provincia di Cremona (1000/1000), è ubicata in Toscolano Maderno (località Maderno), Comune di 8.034 abitanti (dato Istat – popolazione residente al 28.02.2015), facente parte della Provincia di Brescia, che si estende sulla sponda occidentale del Lago di Garda, all'interno del parco regionale dell'Alto Garda Bresciano.

Il turismo, sia estivo che invernale, rappresenta lo spicchio di industria più importante e florido della zona sin dalla seconda metà del XIX° secolo.

Via Lungolago Giuseppe Zanardelli risulta essere la strada più percorsa dai flussi turistici, giacché la stessa costeggia un ampio tratto del promontorio di Maderno e si collega alla SS. 45 Bis (Gardesana Occidentale), la quale congiunge Brescia e Trento.

L'area circostante l'immobile si caratterizza, inoltre, dalla presenza di ville signorili, in stile *Liberty*, prospicienti il lago, circondate da ampi parchi ricchi di piante e da strutture alberghiere di dimensioni non eccessive.

Nei dintorni del complesso, sono presenti diversi servizi pubblici e privati quali, ad esempio:

- ufficio postale (circa 600 m – fonte: *piattaforma informatica Google Maps*);
- chiese (circa 500 m – fonte: *piattaforma informatica Google Maps*);
- filiali bancarie (circa 500 m – fonte: *piattaforma informatica Google Maps*);
- farmacia (circa 700 m – fonte: *piattaforma informatica Google Maps*);
- porto di Maderno, con attracco per traghetti (circa 400 m – fonte: *piattaforma informatica Google Maps*).

Nelle vie limitrofe sono poi presenti parcheggi a pagamento.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso immobiliare, edificato durante i primi anni del '900 e composto da più corpi di fabbricato inseriti in un vasto parco piantumato, è stato oggetto di un intervento di totale ristrutturazione, avviato nel 2004 e conclusosi nel 2009.

I corpi di fabbricato esistenti si distinguono secondo l'ordine seguente:

- **edificio principale**, di cinque piani fuori terra, caratterizzato da una pianta ad "L rovesciata" e convertito in destinazione ad uso alberghiero;
- **edificio "ex servizi contumaciali"**, di due piani fuori terra;
- **edificio "ex abitazione custode"**, di un piano fuori terra;
- **cabina elettrica**, di un piano fuori terra, sulla quale grava una servitù di elettrodotto, passo pedonale e carraio a favore della *Azienda Servizi Municipalizzati di Brescia*, in virtù di atto autenticato dal notaio Giovanni Pedrazzi di Gavardo (BS) in data 24.03.2006 (Rep. n. 117282/19674) e trascritto in data 07.04.2006 ai nn. 2666/1726;
- **edificio ad uso servizi igienici**, di un piano fuori terra;
- **edificio ad uso locali tecnici**, di un piano fuori terra, contenente il gruppo elettrogeno di emergenza.

L'immobile presenta un ingresso principale, posto su Via Lungolago Zanardelli, oltre a diversi accessi di servizio, consistenti in aperture pedonali e carraie, collocati sulle confinanti Via Vincenzo Gioberti (a Nord/Ovest) e Via Dante Alighieri (a Sud/Est).

Essi consentono di accedere a tutte le attività di servizio quali:

- cucina;
- ingresso dipendenti;
- carico/scarico merci.

Il fondo oggetto di alienazione, la cui superficie complessiva ammonta a mq 8.630, di cui mq.1.164 di area coperta (v. stima Agenzia del Demanio), risulta delimitato da una recinzione muraria in pietra, a sua volta sormontata da colonne e ringhiere in ferro sul lato Est; da una recinzione a maglie metalliche, invece, sui lati Sud e Ovest.

L'area di pertinenza, precipuamente adibita a parco (nonché ad eventuali spazi di manovra), si estende dinnanzi al lago per tutta la lunghezza del lotto.

Il parco presenta una ricca varietà di essenze arboree tipiche o presenti in maniera diffusa nella zona dell'alto lago. Tra queste, in particolare, si trovano cipressi, pini marittimi, cedri del libano, ulivi, magnolie e palme, che contribuiscono a conferire ulteriore valore all'intero compendio, al punto che lo stesso risulta vincolato come bene paesaggistico di importante rilevanza (vedi sezione "**VINCOLI**").

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare urbana risulta allibrata al Catasto Fabbricati del Comune di Toscolano Maderno, in ditta "*PROVINCIA DI CREMONA con sede in CREMONA codice fiscale 80002130195 Proprietà per 1/1*" come segue:

- **Sezione MAD, Foglio 22, mappale 2022, sub. 5**, Cat. A/7, Cl. 4, Cons. 11,5 vani, Zanardelli n. 14 piano T - 1, Rendita € 1.959,95;
- **Sezione MAD, Foglio 22, mappale 2022, sub. 6**, Cat. A/3, Cl. 5, Cons. 5 vani, Zanardelli n. 14 piano T, Rendita € 490,63;
- **Sezione MAD, Foglio 22, mappale 2022, sub. 7**, Cat. C/2, Cl. 5, Cons. 22 mq, Zanardelli n. 14 piano T, Rendita € 68,17;
- **Sezione MAD, Foglio 22, mappale 2022, sub. 8**, Cat. C/2, Cl. 5, Cons. 41 mq, Zanardelli n. 14 piano T, Rendita € 127,05;
- **Sezione MAD, Foglio 22, mappale 2022, sub. 9**, Cat. D/1, Zanardelli n. 14 piano T, Rendita € 126,00 (giusta denuncia di variazione del 16/05/2005 n. 47981.1/2005 in atti dal 16/05/2005 - protocollo n. BS0156851);
- **Sezione MAD, Foglio 22, mappale 2022, sub. 10**, Cat. D/2, Zanardelli n. 14 piano S1 - T - 1 - 2 - 3 - 4, Rendita € 81.762,00 (giusta denuncia di variazione del 28.12.2005 n. 118409.1/2005 in atti dal 28.12.2005 - protocollo n. BS0397509);

- **Sezione MAD, Foglio 22, mappale 2022, sub. 11**, BENE COMUNE NON CENSIBILE, Zanardelli n. 14 piano T.

L'unità immobiliare urbana risulta, invece, registrata al Catasto Terreni del Comune di Toscolano Maderno come segue:

- **Foglio catastale MAD/22, Foglio logico n. 9 mappale 2022**, ENTE URBANO, di Ha 00.86.30.

TITOLO DI PROVENIENZA

Atto di donazione ricevuto dal notaio dott. Umberto Ponti di Cremona, in data 15.09.1980 (Rep. n. 9386/4090), registrato a Cremona il 23.09.1980 al n. 2597 e **atto di accettazione** ricevuto dal medesimo notaio in data 21.10.1980 (Rep. n. 4157/9524), registrato a Cremona il 10.11.1980 al n. 3164, entrambi trascritti a Salò (BS) il 15.11.1980 ai nn. 4132/3388, con il quale il "CONSORZIO PROVINCIALE ANTITUBERCOLARE DI CREMONA" con sede in Cremona, ha donato alla "Provincia di Cremona" il complesso di edifici già adibiti ad "Ospedale Sanatoriale" in Toscolano Maderno (BS) all'epoca distinto al Catasto Fabbricati alla partita 283, Foglio 22 mappali 2022, 2104, 2321 ed al Catasto Terreni alla partita 722, Foglio 22 mappali 2104, 2221, 3550, 3551, 3552, 1837, 3549.

CONFINI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE URBANA

Il compendio in oggetto confina, nel suo insieme, con i mappali 4109, 3309, 828, 3724, 3705, 3707 del Foglio 22 del Catasto Terreni del Comune di Toscolano Maderno e, lungo l'intero lato antistante il lago, con la strada comunale denominata "*Via Lungolago Giuseppe Zanardelli*".

VINCOLI

Il fondo è sottoposto al vincolo paesaggistico ambientale di cui all'art. 1 della Legge 8 agosto 1985, n. 431 (c.d. '*Legge Galasso*'), in quanto ubicato all'interno della fascia di m 300 dalla linea di battigia del Lago di Garda, oltre ad essere già soggetto a vincolo paesistico di cui alla Legge 29 giugno 1939, n. 1497 ('*Protezione delle bellezze naturali*'), come da decreto del Ministro della Pubblica Istruzione del 15.03.1958.

Tutti i mappali facenti parte dell'immobile in oggetto rientrano, altresì, nel "*Parco Regionale dell'Alto Garda Bresciano*", come da prescrizioni del Piano di Governo del Territorio del Comune censuario di Maderno.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Certificato di Destinazione Urbanistica del 11.09.2023 (prot. n. 77178 del 12.09.2023) del Comune di Toscolano Maderno, visto l'art. 30 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni e il vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 02 del 13/01/2023, classifica il compendio immobiliare oggetto di alienazione come segue:

1. Mappale n. 2022 foglio catastale MAD/22 - foglio logico n. 9 è classificato parte in zona denominata "*B2 ambiti consolidati del promontorio*", parte in zona denominata "*D4 ambiti a destinazione alberghiera*" e parte in zona denominata "*SP parcheggi stato di fatto*".
2. Parco Regionale dell'Alto Garda Bresciano: tutti i mappali rientrano nel Parco Regionale dell'Alto Garda Bresciano, istituito con L.R. n. 58/1989, dotato di Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale 1 Agosto 2003 - n. 7/13939.
3. Inquadramento delle Zone a Protezione Speciale - ZPS: il mappale oggetto della presente richiesta risulta all'esterno dell'area individuata come "*zone a protezione speciale*" - Z.P.S.
4. Inquadramento Reticolo Idrico Minore: il mappale oggetto della presente richiesta risulta all'esterno delle aree individuate come "*fasce di rispetto idraulico*".
5. Inquadramento Geologico: il mappale 2022 oggetto della presente richiesta risulta classificati nella carta di fattibilità e delle azioni di piano all'interno dell'area individuata in parte come "*classe 3e - aree caratterizzate da scadenti caratteristiche geotecniche e/o falda superficiale*".
6. Piano di Indirizzo Forestale: nella carta delle trasformazioni ammesse ai sensi della L.R. 05/12/2008 n. 31 e nella D.g.r. n. XI/167 del 29 maggio 2018 sono classificati nel seguente modo; il mappale 2022 risulta all'esterno delle zone soggette alla perimetrazione del PIF.

Gli interventi nelle citate zone sono regolati dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano delle Regole (P.d.R.) del P.G.T. vigente che, in stralcio, sono consultabili nel file denominato "05 CDU.pdf" presente all'interno della documentazione tecnica scaricabile dal sito della Provincia di Cremona nella sezione "Bandi di gara".

Per qualsivoglia ulteriore approfondimento ed eventuali richieste di chiarimenti, si rimanda all'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Toscolano Maderno aperto ogni lunedì e martedì e giovedì 09:00 – 12:30 / 14:30 – 16:00 e venerdì 09:00 – 12:30. Mercoledì chiuso.

Referenti e contatti:

- Geom. Mattia Zanini – tel. 0365/546030
- Arch. Maria Laura Tonni – tel. 0365/546031
- E-mail Ufficio: urbanistica@comune.toscolanomaderno.bs.it
- Pec Protocollo: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

STATO OCCUPAZIONALE

Il bene è attualmente occupato dalla Fondazione denominata "Istituto Ospedaliero di Sospiro - onlus" (I.O.S.), in virtù di atto di scrittura privata del 12.04.1999, Rep. 1283, sottoscritto tra Provincia di Cremona e la predetta Fondazione.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Istituto Ospedaliero di Sospiro, con delibera n. 74 del 13.12.2012, ha manifestato la propria volontà di addivenire alla risoluzione del rapporto giuridico instaurato con la Provincia di Cremona, alle condizioni riportate nella delibera medesima, come peraltro espresso nella nota del 27.12.2012 prot. n. 150623, impegnandosi altresì a liberare l'immobile.

DOCUMENTAZIONE TECNICA

La documentazione tecnica relativa all'immobile posto in vendita è costituita da:

- **DOCUMENTAZIONE REPERIBILE SUL SITO DELLA PROVINCIA DI CREMONA** (la documentazione tecnica relativa all'immobile è scaricabile per opportune consultazioni e valutazioni al seguente link: https://www.provincia.cremona.it/interni/all/gare/20230915_documentazione_tecnica_toscolano.zip)
- 1. *atto di donazione ricevuto dal notaio Umberto Ponti di Cremona in data 15.09.1980 (Rep. n. 9386/4090) registrato a Cremona il 23.09.1980 al n. 2597;*
- 2. *atto di accettazione ricevuto dal notaio Umberto Ponti di Cremona in data 21.10.1980 (Rep. n. 4157/9524) registrato a Cremona il 10.11.1980 al n. 3164;*
- 3. *trascrizione redatta dal notaio Umberto Ponti degli atti sopracitati a Salò in data 15.11.1980 ai nn. 4132/3388;*
- 4. *relazione notarile pluriventennale, redatta dal notaio Laura Genio in data 05.12.2014;*
- 5. *Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Toscolano Maderno in data 11.09.2023;*
- 6. *relazione di stima, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio in data 15.05.2014;*
- 7. *Nota della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Brescia, Cremona e Mantova prot. n. 7710 del 20.10.1998 di richiesta al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali di fornire una valutazione di eventuale interesse ai fini della tutela della Legge n. 1089/1939;*
- 8. *Nota del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali prot. n. A6111 del 11.03.1999 di dichiarazione di non interesse ai fini della tutela della Legge n. 1089/1939;*
- 9. *Nota della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Brescia, Cremona e Mantova prot. n. 3711 del 04.05.2005 di dichiarazione di non interesse ai fini della tutela del D. Lgs n. 42/2004;*
- 10. *Estratto piano delle alienazioni approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 7 in data 26.04.2023;*

11. *Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);*
12. *fotografie dell'immobile.*

• **DOCUMENTAZIONE A DISPOSIZIONE PER APPROFONDIMENTI**

1. *Estratto piano delle alienazioni approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 31 in data 27.09.2016;*
2. *Atto di servitù di elettrodotto, passo pedonale e carraio a favore dell'Azienda Servizi Municipalizzati di Brescia con atto autenticato dal notaio Giovanni Pedrazzi di Gavardo (BS) in data 24.03.2006 (Rep. n. 117282/19674);*
3. *Scrittura privata di concessione d'uso novantanovenale in favore dell'Istituto Ospedaliero di Sospiro, sottoscritta da Provincia di Cremona e I.O.S. in data 12.04.1999 (Rep. n. 1283) e registrata a Cremona il 27.04.1999 al n. 4380, serie 3;*
4. *Accordo consensuale di risoluzione della scrittura privata di concessione d'uso novantanovenale in favore dell'Istituto Ospedaliero di Sospiro, sottoscritta da Provincia di Cremona e I.O.S. in data 15.07.2015;*
5. *Visure storiche dei subalterni;*
6. *Estratto di mappa;*
7. *Planimetrie catastali;*
8. *Statuto della Provincia di Cremona, adattato con Deliberazione dell'Assemblea dei Sindaci del 23.12.2014;*
9. *Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare della Provincia di Cremona, approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 67 del 08.06.2010 e modificato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 4 del 20.02.2015;*

• **DOCUMENTAZIONE RISTRUTTURAZIONE ESEGUITA DALLA FONDAZIONE ISTITUTO OSPEDALIERO DI SOSPIRO – ONLUS**

1. *copia concessione edilizia rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Toscolano Maderno in data 03.01.2000 n.C/99/0242/ - N°reg.01/2000 – per la realizzazione di una nuova recinzione;*
2. *copia concessione edilizia rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Toscolano Maderno in data 15.06.2001 n.C/00/0225/ - N°reg.102/2001 – per la ristrutturazione e ampliamento edificio esistente;*
3. *copia permesso di costruire rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Toscolano Maderno in data 06.09.2004 n.PE-111-2004 – N°reg.119/2004 – per la proroga concessione edilizia n.225/00 del 15.06.2001;*
4. *copia permesso di costruire rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Toscolano Maderno in data 10.09.2004 n.PE-45-2004 – N°reg.121/2004 – per la straordinaria manutenzione e realizzazione cabina ENEL;*
5. *copia denuncia di inizio attività rilasciata dal Comune di Toscolano – Settore Edilizia Privata Urbanistica – prot. n.2910 in data 07.02.2005 relativa alla PE-45-2004;*
6. *copia permesso di costruire rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Toscolano Maderno in data 10.09.2004 n.PE-46-2004 – N°reg.122/2004 – per la straordinaria manutenzione della villetta e casa custode;*
7. *copia permesso di costruire rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Toscolano Maderno in data 17.03.2005 n.PE-23-2004 – N°reg.36/2005 – per la variante in corso d'opera al progetto approvato;*
8. *copia denuncia di inizio attività rilasciata dal Comune di Toscolano – Settore Edilizia Privata Urbanistica – prot. n.6655 in data 03.05.2005 relativa alla PE-45-2004 ;*
9. *copia attestazione agibilità del Sindaco di Toscolano Maderno prot. n. 12860 del 18.05.2006;*
10. *breve descrizione impianti tecnologici realizzati, rilasciata in data 20.06.2006 dallo Studio Tecnico Nova Project dell'ing. Roberto Abbruzzese con sede in Toscolano Maderno (BS).*

Il contenuto della sezione **"DOCUMENTAZIONE A DISPOSIZIONE PER APPROFONDIMENTI"** verrà reso visibile (previo appuntamento telefonico ai soli fini organizzativi) presso il Settore Infrastrutture Stradali, Patrimonio ed Edilizia Scolastica di Via Bella Rocca n. 7 – Cremona (CR) – primo piano cortile interno - tutti i giorni lavorativi, da lunedì a venerdì dalle ore 9:00 alle 12:00 (referenti dott. Gian Lorenzo Cantù tel. 0372/406749 – dott.ssa Raffaella Bini tel. 0372/406274).

Per ulteriori informazioni è possibile anche consultare la scheda dell'immobile in oggetto pubblicata sul sito dell'agenzia interministeriale *"ICE - Agenzia per la promozione all'estero e l'internazionalizzazione delle imprese italiane"* al seguente link: <https://www.investinitalyrealestate.com/it/property/ex-ospedale-sanatoriale/>

I concorrenti interessati potranno visionare lo stato dei luoghi e verificare la consistenza dell'immobile, concordando con il Settore Infrastrutture Stradali, Patrimonio ed Edilizia Scolastica data ed ora per un eventuale sopralluogo del medesimo.

Si richiede la prenotazione, telefonando ai numeri 0372/406749 – 0372/406274 – email gestioneimmobili@provincia.cremona.it – **almeno 2 (due) giorni lavorativi** antecedenti a quello richiesto per effettuare la visita dell'immobile; **le visite potranno essere prenotate tutti i lunedì e mercoledì.**

Gli interessati potranno esaminare l'immobile direttamente ovvero tramite un tecnico di fiducia, all'uopo incaricato e munito di opportuna delega.

La Provincia di Cremona non risponde per danni a persone o cose avvenuti durante la visita all'immobile e/od alle sue pertinenze.

I sopralluoghi sono facoltativi.

IL DIRIGENTE *AD INTERIM* DEL SETTORE INFRASTRUTTURE STRADALI,
PATRIMONIO ED EDILIZIA SCOLASTICA
Ing. Mattia Guastaldi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del Testo Unico D.P.R.445/2000 e D.Lgs.82/2005 e norme collegate,
il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa