



# Fondazione Città di Cremona

Piazza Giovanni XXIII n.1 - 26100 Cremona

Tel. 0372 421011

www.fondazionecr.it - [segreteria@fondazionecr.it](mailto:segreteria@fondazionecr.it)

Pec: [fondazionecittacr@legalmail.it](mailto:fondazionecittacr@legalmail.it)

Cod.Fisc. 01312440199

---

## *Immobile di via Janello Torriani n°7*

### **RELAZIONE DESCRITTIVA**

L'edificio oggetto della presente relazione si trova in via Janello Torriani 7, nel centro storico di Cremona, a pochi passi dalla Cattedrale cittadina ed appartenente ad un isolato di epoca medioevale, era un tempo destinato a residenza signorile ed entrò a far parte del patrimonio immobiliare dell'Ente sul finire degli anni Quaranta.

Nel recente passato l'edificio era sede, ai piani inferiori (terreno e cantina) insieme al piano terreno dell'edificio limitrofo, del Ristorante Agnello entrato nella memoria collettiva della cittadinanza cremonese come punto di riferimento nella ristorazione.

Si tratta essenzialmente di un immobile di tre piani fuori terra e interrato che si sviluppa intorno a due cortili, il più ampio dei quali è dotato di un porticato con colonne in pietra naturale sormontate da curiosi capitelli con soggetti animali, archi e volte di origine cinquecentesca.

#### **L'immobile è stato oggetto di una ristrutturazione generale terminata nel 2009.**

Sono presenti due ingressi: uno principale direttamente dalla via Torriani, l'altro dal parallelo vicolo del Cigno, attraverso il cortile di un condominio, grazie ad una servitù di passaggio.

**L'edificio è costituito da locali terziario-commerciali al piano terreno con un salone al piano primo e da di 10 unità abitative (1 monolocale e 9 bi-trilocali) ai piani primo e secondo.**

Al piano interrato sono presenti 14 nuove cantine di diverse dimensioni, a servizio delle varie unità immobiliari ed altri locali comuni per i contatori, il locale macchina ascensore ed i gruppi refrigeranti.

La distribuzione degli appartamenti si articola attorno ai ballatoi e terrazze che si affacciano sui due cortili, con accesso da due scale differenti, ma comunicanti tra loro.

Di particolare pregio l'ambiente destinato ad ufficio al piano primo che presenta un soffitto ligneo a cassettoni con decorazioni ed una pavimentazione in cotto venato.

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è centralizzato, anche se è possibile procedere con l'installazione di contatori sottomisura per l'individuazione dei singoli consumi.

Gli impianti elettrico e acqua potabile sono stati progettati per rendere le unità immobiliari autonome, mediante l'eventuale installazione di singoli contatori.

Un impianto ascensore garantisce l'accesso ai piani anche a persone con disabilità.

Si è però dovuto chiedere deroga relativamente ad alcuni locali per i quali risultava impossibile garantire il requisito di accessibilità senza operare interventi distruttivi, peraltro non ammessi dalla competente Soprintendenza ai BB. AA.

Le superfici degli ambienti a diretto utilizzo delle attività e degli appartamenti sono riportate nella seguente tabella:

<b>COD.</b>	<b>AMBIENTE</b>	<b>P. Terra</b>	<b>P. Primo</b>	<b>P. Secondo</b>	<b>TOTALI</b>
<b>U1</b>	Commerciale – Ristorante	44,10			<b>44,10</b>
<b>U2</b>	Ufficio – Ristorante	58,85			<b>58,85</b>
<b>U3</b>	Ufficio – Ristorante	64,27			<b>64,27</b>
<b>BCNC</b>	Portico – Veranda - Ristorante	33,07			<b>33,07</b>
<b>BCNC</b>	Cortile – Ristorante	70,70			<b>70,70</b>
<b>BCNC</b>	Portico – Ristorante	30,35			<b>30,35</b>
<b>BCNC</b>	Bagno Disabili e SNUM – Ristorante	9,20			<b>9,20</b>
<b>U4</b>	Ufficio – Ristorante		60,42		<b>60,42</b>
<b>A1</b>	Appartamento		39,95		<b>39,95</b>
<b>A2</b>	Appartamento		22,75		<b>22,75</b>
<b>A3</b>	Appartamento		22,55		<b>22,55</b>
<b>A4</b>	Appartamento		54,00		<b>54,00</b>
<b>A5</b>	Appartamento		36,55	27,26	<b>63,81</b>
<b>A6</b>	Appartamento		13,50	10,85	<b>24,35</b>
<b>A7</b>	Appartamento		15,00	12,50	<b>27,50</b>
<b>A8</b>	Appartamento			55,35	<b>55,35</b>
<b>A9</b>	Appartamento			36,95	<b>36,95</b>
<b>A10</b>	Appartamento			79,90	<b>79,90</b>
<b>TOTALI</b>		<b>310,54</b>	<b>264,72</b>	<b>222,81</b>	<b>798,07</b>

Le finiture adottate per i vari ambienti nella ristrutturazione generale dell'immobile sono le seguenti:

#### Sistema di chiusure verticali

- murature portanti e divisorie in mattoni pieni con finitura ad intonaco di calce tinteggiate a calce;
- nuovi infissi esterni per porte cieche in legno verniciato, finestre e portefinestre in legno verniciato e vetri termoisolanti con persiane ad ante in legno verniciato;
- vetrina d'ingresso per il negozio/atelier e per il corpo interno al piano terreno in acciaio e vetro termoisolante antisfondamento
- inferriate esistenti per finestre in ferro, trattate e verniciate;

#### Sistema finiture interne

- porte interne in MDF laccate;
- pavimenti a piano terreno in seminato alla veneziana;
- pavimento in cotto venato esistente pulito e trattato nell'ufficio del primo piano;
- pavimenti in parquet di Rovere negli appartamenti dei piani superiori
- pavimenti dei bagni in gres porcellanato;
- rivestimenti dei servizi igienici in piastrelle di ceramica smaltata o con applicazione di resine;
- scale rivestite in beola grigia;
- parapetti in ferro verniciato per scale, balconi e terrazza;
- tinteggiature interne ai silicati di potassio;
- soglie e davanzali in beola grigia.

#### Sistema finiture esterne

- pavimentazioni esterne e comuni in beola grigia;
- intonaci esterni tinteggiati con finitura a latte di calce, previa preparazione del fondo con regolatore d'assorbimento a base di silicato di potassio;

#### Sistema impiantistico interno

- ventilazione meccanica per i bagni ciechi, atta a garantire 12 volumi ambiente/ora con funzionamento intermittente;
- impianto elettrico con quadri di distribuzione parti private e comuni
- sistema bus per parti private e comuni di comando e segnalazione all'interno dei fabbricati ed a distanza mediante moduli GMS;
- impianto videocitofonico
- impianto centralizzato di ricezione e distribuzione segnale TV ( tradizionale e satellite) e distribuzione alle utenze
- impianto telefonico

### Elementi di arredo degli appartamenti

- cucina completa con piani di cottura in vetroceramica con potenza compresa fra 3÷6 kW con alimentata con circuito distinto e relativa protezione dedicata, lavello in acciaio e frigorifero compatto
- tavolo da cucina con sedie
- mobiletto giorno
- letti di varie dimensioni e numero a seconda degli appartamenti
- armadio contenitore
- bagno completo di sanitari e box doccia
- elementi illuminanti in tutte le stanze (plafoniere, abat jour,...)