



Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

**(articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 del 2008,
convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133 e L.R.
n. 7 del 2012)**

	Ufficio Tecnico Comunale	Firma/e:	allegato
		IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA Arch. Francesca Galoforo	
			Data: giugno 2025
			Agg.:

Sommario

Premesse

Elenco dei beni immobili inclusi nel Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni

(A seguire per ciascun immobile):

Scheda illustrativa dei beni immobili oggetto di alienazione e valorizzazione

Estratto mappa NCT con individuato in tinta l'area oggetto di alienazione

Estratto PGT vigente con individuato in tinta l'area oggetto di alienazione

Perizia tecnica di stima del valore

Premesse

Premessa legale

Il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni (di seguito PAV) è stato introdotto dall'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133 (nel seguito semplicemente legge n. 133 del 2008).

Esso è redatto e proposto dall'organo esecutivo di governo dell'ente territoriale (Giunta comunale) e approvato dal Consiglio comunale.

Costituisce un allegato al bilancio di previsione.

Premessa metodologica

Il PAV è redatto partendo dalla ricognizione del patrimonio immobiliare mediante operazioni di individuazione, catalogazione e codifica dei singoli beni facenti parte del patrimonio dell'Ente, che siano suscettibili di valorizzazione poiché non funzionali o non più funzionali alle attività istituzionali.

La finalità del PAV è la valorizzazione del patrimonio attribuendo specifici aspetti di criticità o di opportunità che tengano conto del valore incrementabile del bene, dei costi, degli eventuali vincoli o condizioni presenti (comodati d'uso, convenzioni d'uso, contratti di locazione e loro scadenze, vincoli notarili od urbanistici sugli stessi qualora esistenti, problemi di agibilità, sicurezza, necessità di interventi di manutenzione o ristrutturazione pesante, ecc.), infine sono state definite le modalità per addivenire alla valorizzazione, ovvero le relative modalità di cessione dei beni.

Premessa urbanistica

La valorizzazione può prevedere l'attribuzione di una nuova destinazione urbanistica.

Ai sensi del comma 2 dell'articolo 48 della legge n. 133 del 2008, la deliberazione del Consiglio comunale di approvazione del PAV costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle Province e delle Regioni, entro un termine perentorio di trenta giorni, nei seguenti casi:

- qualora relative a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente;
- qualora comportino variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente.

La Corte Costituzionale, con la sentenza n. 340 del 30/12/2009, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale di parte del citato comma legislativo laddove non prevedeva la sottoposizione della variante urbanistica relativa alla valorizzazione dei singoli immobili da dismettere alla verifica di conformità ai piani provinciali e regionali secondo le procedure previste dalla Legge.

Successivamente, l'art. 21 della L.R. n. 7 del 2012, pubblicata sul B.U.R.L. n. 16 del 20-04-2012, ha disposto che *"relativamente agli immobili per i quali sono indicate destinazioni d'uso in contrasto con il PGT, la deliberazione del Consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari equivale ad automatica approvazione di variante allo stesso PGT, nei soli casi in cui oggetto di variante sono previsioni del piano dei servizi ovvero previsioni del piano delle regole riferite agli ambiti del tessuto urbano consolidato"*.

Elenco dei beni immobili inclusi nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni del 2025

BENI DA ALIENARE

Bene immobile n. 1

Area Via Paolo Sesto

Dati NCT: foglio n. 25 mappali n. 991-992-996-999-1000-1004-1009 di 4.794 mq. circa complessivi

Attuale destinazione nel PGT: Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale.

Non necessita di valorizzazione.

Valore stimato:

€ 891.759,00

Bene immobile n. 2

Area Largo Canti

Dati NCT: foglio n. 27 mappali n. 334-337-361-364 di mq. 7300

Attuale destinazione nel PGT: Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale.

Non necessita di valorizzazione.

Valore stimato:

€ 955.570,00

Bene immobile n. 3

Immobile in Via Terranova

Dati NCT: foglio n. 17 particelle n. 167 (sub. 8 e 9), 312 e 377 di mq. 933

Attuale destinazione nel PGT: Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva

Non necessita di valorizzazione.

Valore stimato:

€ 85.840,00

Gli immobili non sono oggetto di vincoli urbanistici e/o ambientali.

TOTALE ALIENAZIONI STIMATE 2025 - 2027

€ 1.918.445,00

Scheda illustrativa dei beni immobili oggetto di alienazione e valorizzazione

Immobile n. 1

Si tratta di un'area ubicata in Via Paolo Sesto, posta all'interno di una zona residenziale realizzata nei primi anni '80. L'area inserita nel P.A.V. è destinata nel PGT vigente come "*Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato*" per la quale valgono gli indici e parametri edilizi stabiliti dalle norme del PGT.

<i>n.</i>	<i>foglio</i>	<i>mappale</i>	
1	25	991-992-996- 999-1000- 1004-1009	<i>superficie</i>
			mq 4.794,00
			<i>ubicazione</i>
			via Paolo Sesto
			<i>provenienza</i>
			<i>utilizzazione attuale</i>
			Piano di lottizzazione
			<i>Utilizzazione prevista</i>
			<i>destinazione urbanistica PGT</i>
			<i>Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato</i>
			<i>destinazione urbanistica prevista come valorizzazione</i>
			<i>Non necessaria</i>
			<i>valore perseguito</i>
			Vedi perizia di stima
			<i>altre note</i>

Estratto mappa immobile n. 1 (foglio 25)



Estratto PGT vigente immobile n. 1



Perizia Tecnica di Stima immobile n. 1

Si richiamano i contenuti della perizia di stima della Borsa Immobiliare di Brescia acquisita al protocollo generale n. 29542 del 03/10/2024 ed allegata al presente documento.

Immobile n. 2

Trattasi di area sita in Via Largo Canti-Via Boccaccio destinata dal PGT come "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato". L'area si trova circondata da un ambito residenziale realizzato fra gli anni 70 e 80 mentre a ovest si trova il nuovo insediamento commerciale *LIDL*.

Scheda illustrativa dei beni immobili oggetto di alienazione e valorizzazione

<i>n.</i>	<i>foglio</i>	<i>mappale</i>	
2	27	334-337-361-364	<i>superficie</i>
			mq 7300,00
			<i>ubicazione</i>
			Via Largo canti-Via Boccaccio
			<i>utilizzazione attuale</i>
			Nessuna
			<i>utilizzazione prevista</i>
			Edilizia privata
			<i>destinazione urbanistica PGT</i>
			<i>Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato</i>
			<i>destinazione urbanistica prevista come valorizzazione</i>
			<i>valore perseguito</i>
			Vedi perizia di stima
			<i>altre note</i>

N.B. È in corso una ridefinizione dell'area

Estratto mappa immobile n. 2 (foglio 27)



Estratto PGT vigente immobile n. 2

ENTI/CO-PROGETTISTI

LE

SCALA 1:2.000



Perizia Tecnica di Stima immobile n. 2

Si richiamano i contenuti della perizia di stima della Borsa Immobiliare di Brescia acquisita al protocollo generale n. 29542 del 03/10/2024 ed allegata al presente documento.

N.B. È in corso una ridefinizione dell'area

Scheda illustrativa dei beni immobili oggetto di alienazione e valorizzazione

Immobile n. 3

Si tratta di un reliquo stradale sito in Via Terranova. L'area inserita nel P.A.V. è destinata nel PGT vigente come ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva per la quale valgono gli indici e parametri edilizi stabiliti dalle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

<i>n.</i>	<i>foglio</i>	<i>mappale</i>	
1	17	167 (subalterni 8 e 9), 312 e 377	<i>superficie</i>
			Circa mq 933,00
			<i>ubicazione</i>
			via Terranova
			<i>provenienza</i>
			<i>utilizzazione attuale</i>
			Strada
			<i>Utilizzazione prevista</i>
			Edilizia produttiva
			<i>destinazione urbanistica PGT</i>
			<i>Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva</i>
			<i>destinazione urbanistica prevista come valorizzazione</i>
			Non necessaria
			<i>valore perseguito</i>
			Vedi perizia di stima
			<i>altre note</i>

Estratto mappa immobile n. 3 (foglio 17)



Estratto PGT vigente immobile n. 3



Perizia Tecnica di Stima immobile n. 3

Con note prot. n. 32690 del 12/12/2022 e n. 30058 del 27/10/2023 la società Emme Esse Spa ha presentato due proposte di acquisto dell'area offrendo una somma totale a corpo pari a € 85.840,00, a fronte di una superficie pari a circa 933 mq., con un'incidenza al mq. pari a € 92,00. Tale somma appare congrua.