Comune di Erbusco **Provincia di Brescia**

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DEL COMUNE DI ERBUSCO

ARTICOLO 58 DEL DECRETO LEGGE 25 GIUGNO 2008, N. 112, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE 6 AGOSTO 2008, N. 133. ARTICOLO 33-BIS, COMMA 7, LEGGE N. 111 DEL 2011, COME INTRODOTTO DALL'ARTICOLO 27, COMMA 1, LEGGE N. 214 DEL 2011 RICOGNIZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI REGIONI, COMUNI ED ALTRI ENTI LOCALI.

Anno 2023
SECONDA VARIANTE

(Allegato "A "alla Deliberazione del C.c. n. 28 del 29/09/2023)

Settembre 2023

Ufficio Tecnico Comunale
Servizio Patrimonio

Il Responsabile Area Tecnica

Arch. Diego Facchinetti

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI ANNO 2023
ARTICOLO 58 DEL DECRETO LEGGE 25 GIUGNO 2008, N. 112, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE 6 AGOSTO 2008, N. 133. ARTICOLO 33-BIS, COMMA 7, LEGGE N. 111 DEL 2011, COME INTRODOTTO DALL'ARTICOLO 27, COMMA 1, LEGGE N. 214 DEL 2011 RICOGNIZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI REGIONI, COMUNI ED ALTRI ENTI LOCALI.

RELAZIONE

1.1 IL PIANO DELLE ALIENAZIONI – PREMESSA

Il Decreto Legge 25 giugno 2008 n.112 convertito in Legge n.133 in data 5 agosto 2008 recante "… disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria" ha introdotto alcuni adempimenti a carico di regioni, province, comuni ed altri enti locali volti al riordino, gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare. Il Consiglio Comunale è l'organo istituzionale chiamato ad approvare il Piano che può costituire, ai sensi dell'art.58 comma 2, variante allo strumento urbanistico generale e in tale ipotesi di variante, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle province e delle regioni e le varianti urbanistiche qualora rientrino nelle previsioni di cui al comma 3 e all'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e del comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica.

Alla legge nazionale 22 dicembre 2011 n. 214 che recepisce l'art. 27, comma 1, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici) si inserisce un compendio regionale affidato all'articolo 95-bis nella l.r. 12/2005.

La normativa in oggetto prevede che il Comune individua, redigendo apposito elenco sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

Il Piano delle alienazioni e Valorizzazioni, consente una programmazione e razionalizzazione dell'utilizzo del patrimonio tesa a "recuperare" economicamente l'utilità dei beni che non rivestono importanza strategica per l'attività dell'Ente, attraverso la dismissione dei medesimi, ovvero attraverso il ricorso a forme di valorizzazione finanziaria.

La redazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazione importa che:

- **i Comuni, con delibera dell'organo di Governo, individuano, redigendo apposito elenco, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione; viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione;**
- **l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica;**
- **tali elenchi, da pubblicare mediante le forme previste, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;**
- **contro l'iscrizione del bene negli elenchi è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.**

1.2 ALIENAZIONE NUOVE AREE INSERITE NEL PIANO

A seguito di mutate e successive esigenze derivanti da richieste pervenute si prevedono alcune modificazioni al Piano delle alienazioni 2023 già approvato con Delibera di C.C. n. 3 del 29.02.2023.

La variante in oggetto prevede l'alienazione di alcune aree non ritenute strumentali come meglio definite ed individuate nella scheda allegata.

Vengono di seguito riportate le nuove aree, o le variazioni sulle aree già inserite nel piano già approvato:

1. Via CAVOUR

A seguito di richiesta pervenuta relativamente all'acquisto di una piccola porzione di area di circa mq. 53 destinata ad aiuola all'interno del parcheggio posto lungo la via Fermi ed accertato che l'area in oggetto non risulta strumentale e funzionale per l'amministrazione e che la sua alienazione non altera i luoghi di sosta esistenti e non incide sulla distribuzione funzionale delle aree di proprietà pubblica si propone l'alienazione dell'area in oggetto di seguito rappresentata:

	NUOVA AREA DA ALIENARE						
N.	UBICAZIONE	Foglio	Mappale	Superficie mq	Valore attribuito	**Zone nel PGT vigente**	**Variante al PGT**
	Via Fermi	348 parte	Non censito Area "bianca" strada	53,50	6.420,00	Zona SA SERVIZI E ATTREZZ. PUBBLICHE	Zona R2 RESIDENZIALE SEZA CAPACITA' EDIFICATORIA

Le superfici indicate nella tabella potranno subire modifiche in relazione all'esatta identificazione delle aree a seguito di rilievo topografico e frazionamento.
PRESCRIZIONI.
- Dovrà essere mantenuta sui lati sud ed est, adiacenti al parcheggio comunale una fascia della profondità di ml. 0,80 all'interno della quale dovrà essere piantumata a cura dell'acquirente, una siepe analoga a quella esistente al fine di dare continuità alla barriera verde, come da schema allegato (allegato 2).

1.5 TRASFORMAZIONE ALLOGGI ERP IN DIRITTO DI SUPERFICIE

Il Piano delle valorizzazioni conferma la trasformazione delle aree concesse dal comune in diritto di superficie comprese nei piani approvati a norma della Legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, gia concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima Legge n. 865 del 1971; La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del Comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento del predetto corrispettivo. Il D.L. 6 luglio 2012 n. 95, convertito dalla la legge 7 agosto 2012 n. 135 (cd. spending review), ha infine stabilito, con l'art. 23-ter, comma 1-bis, l'ulteriore modifica dell'art. 31, comma 46, lettera a) della legge n. 448/1998, disponendo che le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, possono essere sostituite con una convenzione avente " una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione".
La significativa compressione del periodo di persistenza dei vincoli di determinazione del prezzo delle cessioni successiva alla prima e di determinazione e revisione periodica del canone di locazione, consente di provocare un maggiore interesse dei titolari degli alloggi alla trasformazione diritto di superficie. Più recentemente la Legge n. 147/2013, art. 1, comma 392, ha introdotto anche la facoltà per i Comuni di abbattere il corrispettivo di trasformazione del

diritto di superficie in proprietà delle aree PEEP, quale ulteriore strumento incentivante per sollecitare la cartolarizzazione del patrimonio comunale disponibile.
Nella tabella (allegato 1) al presente piano vengono riportate nello specifico le aree oggetto di trasformazione;
Le aree oggetto di trasformazione, inserite nel presente piano, sono già state oggetto di precedenti alienazioni in attuazione di precedenti deliberazioni del Consiglio Comunale, per questo motivo l'inserimento delle suddette aree nel presente piano è da intendersi come una conferma di scelte già assunte e parzialmente attuate;
Per l'area inserita nel PdZ ex Cooperativa La Famiglia S.Giuseppe Lavoratore Srl con Delibera di C.C. N. 15 del 10.02.2010 è stata approvata contestualmente la trasformazione, lo schema di convenzione e il prezzo di alienazione.
Il nuovo prezzo di trasformazione (riportato in tabella) è stato determinato, utilizzando le perizie di valutazione già effettuate per precedenti alienazioni maggiorate del coefficiente di rivalutazione Istat.
Analoga operazione è stata effettuata per calcolare il corrispettivo di trasformazione per l'area inserita nel PdZ e assegnata alla Cooperativa CREA in via Fermi ad Erbusco.

AREE INSERITE NEL PIANO OGGETTO DI PRECEDENTI PROCEDURE DI ALIENAZIONE E CONFERMATE:

1. EX CREA – via Fermi Erbusco
2. EX LA FAMIGLIA SAN GIUSEPPE LAVORATORE – via S.Giuseppe Lavoratore Zocco di Erbusco

1.6 TEMPO PRESUNTO PER LA TRASFORMAZIONE

Nel corso del periodo di validità del Piano delle valorizzazioni saranno valutate le eventuali istanze pervenute dei singoli soggetti interessati dal percorso di trasformazione delle aree ed attivate le procedure di alienazione in conformità con il vigente disciplina delle alienazioni degli immobili comunali e con la normativa in materia.

1.7 PIANI ALIENAZIONI APPROVATI

Rimangono confermate tutte le iniziative di alienazione o valorizzazione di beni comunali in corso che non hanno trovato attuazione, che comunque vengono riproposte nella presente, e confermate le previsioni già approvate sulla base dei piani e programmi già deliberati, la cui attuazione potrà proseguire secondo gli atti già assunti o da assumersi in attuazione ai rispettivi piani.

ALLEGATI

1. Allegato 1 - Scheda generale immobili da alienare e/o trasformare
2. Identificazione aree alienazione diritti edificatori

Il Responsabile dell'Area tecnica
Arch. Diego Facchinetti

COMUNE DI ERBUSCO
allegato 1

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI anno 2023

in attuazione a quanto disposto dall'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.
Articolo 33-bis, comma 7, legge n. 111 del 2011, come introdotto dall'articolo 27, comma 1, legge n. 214 del 2011 Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali.

IL PIANO DELLE ALIENAZIONI COMPRENDE I SEGUENTI BENI IMMOBILI

Vengono riportate in grassetto le aree oggetto di modifica o nuovo inserimento

	ELENCO AREE COMUNALI DA ALIENARE						
N.	**UBICAZIONE**	**Foglio**	**Mappale**	**Superficie mq**	**Valore attribuito**	**Zone nel PGT vigente**	**Variante al PGT**
1	Via Gramsci - Via Fermi a Erbusco	n. 8	178/349p	2.300	Euro 182.000,00	A.T.R. nuovi ambiti residenziali di trasformazione	--
3	Via Carlo Alberto dalla Chiesa	n.29	864	165	Euro 495,00	Zona bianca	Verde privato
4	Via dell'Industria	n. 35	340/parte	665,50	Valore equiparato con aree in permuta	A.T. servizi ed attrezzature pubbliche esistenti ed in progetto TUCP all'interno del P.I.I. n.1	--
6	Via Don Rangoni	31	243/parte	34	Euro 4.760,00	Zona TUC R2	----------
7	Via De Gasperi	5	897	129	Euro 10.965,00	Verde Privato parchi e giardini	Ambiti P, consolidati per attività produttive SENZA CAPACITA' EDIFICATORIA
8	Via De Gasperi	5	898	137	Euro 8.905,00	Verde privato parchi e giardini	
9	**Via De Gasperi- via Consolare**	**5**	**910 In parte**	**114**	**9.690,00**	**Ambiti P, consolidati per attività produttive SENZA CAPACITA' EDIFICATORIA**	**confermnata**
	Via De Gasperi- via Consolare	**5**	**910 In parte**	**187**	**7.480,00**	**Ambiti P, consolidati per attività produttive SENZA**	**Verde Privato parchi e giardini Ambiti P – Consolidati per attività**

						CAPACITA' EDIFICATORIA	**produttive**
10	Via Costa Sopra	8	595 parte 320 **	1735	Euro 274.130,00	S.A Servizi e attrezzature pubbliche"	Ambiti R1 Consolidati residenziali a media densità
11	Via Fermi	8	434 Sub.3	350	Euro 31.500,00	Non censita "bianca"	Verde privato
12	Via C. Mendez	36	32	313	Euro 28.170,00	Non censita "bianca"	T.U.C. P Senza capacità edificatoria
13	Trasformazioni diritti di superficie in diritti di proprietà Coop. Ex CREA	8	406,434,179,404	--	Euro 58.750,00 ***	Ambiti R1 Consolidati residenziali a media densità	--
14	Trasformazioni diritti di superficie in diritti di proprietà Coop. La famiglia S.Giuseppe lavoratore	11	433,417,416,408	--	Euro 180.274,75***	Ambiti R2 Consolidati residenziali ad alta densità	--
15	Via La Marmora	30	786 in parte	3.005	Euro 390.650,00	S.A SERVIZI ATTREZZATURE PUBBLICHE	Ambiti P Consolidati per attività produttive
16	Via Lovera	22	strada	150	Cessione gratuita	strada	Zona EI Agricola produttiva
17	Via Fermi	8	434 Sub 1	53	Euro 4.770,00	S.A SERVIZI ATTREZZATURE PUBBLICHE	Verde Privato
18	Manzoni	12	Non censita "bianca" Strada Via Manzoni	162,0	Euro 6.480,00 (permuta area privata)	strada	Zona A Centro storico Senza capacità volumetrica
19	Via Adro-La Marmora	**5**	Area bianca Non censita	105,00	Euro 7.560,00	S.A SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE	VERDE PRIVATO PARCI E GIARDINI
20	Strada vicinale Del Rognone	27	Area Bianca Strada vicinale	940,00	Euro 19.270,00* *riduzione per gravame di servitù	E4 AGRICOLA BOSCHIVA	E4 AGRICOLA BOSCHIVA
21	Strada vicinale	27	Area Bianca	495,00	Euro 16.087,00	E2 AGRICOLA DI	E2 AGRICOLA DI SALVAGUARDIA

			Strada vicinale		(Oggetto di permuta	SALVAGUARDIA	
22	Via Don Rangoni	31	250 In parte 243 In parte	235	Euro 25.380,00	Servizi e attrezzature pubbliche	Ambiti R2 Consolidati residenziali ad ad alta densità SENZA CAPACITA' VOLUMETRICA
23	Via De Gasperi	5	821 parte	192	16.320,00	S.A SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE	AMBITI P SENZA CAPACITA' VOLUMETRICA
24	Via S. Giuseppe Lavoratore P.A. 5	11	533 parte	12,30	1.168,50	AMBITI DI TRASFORMAZIONE DOCUMENTO DI PIANO	confermato
25	Via La Marmora	-	Non censito Area "bianca"	105	4.200,00	Verde Privato parchi e giardini Ambiti	confermata
26	Via Noce	17	289	4000	38.000,00	Zona E1 AGRICOLA PRODUTTIVA	confermata
27	Via Noce	17	286	1700	16.150,00	Zona E1 AGRICOLA PRODUTTIVA	confermata
28	Via Cavour	14	Non censito Area "bianca" strada	115	4.227,00	Zona R0	confermata
29	**Via fermi**	**8**	**348 parte**	**53,50**	**6.420,00**	**SA SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE**	**Zona R2 RESIDENZIALE SEZA CAPACITA' EDIFICATORIA**
PERMUTA AREE							
	DA ACQUISIRE A PATRIMONIO COMUNALE						
N.	UBICAZIONE	Foglio	Mappale	Superficie mq	Valore attribuito	Zone nel PGT vigente	Variante al PGT
	Via Verdi	14	128	40	4.800,00	ZONA A CENTRI STORICI	SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBLICHE
	DA ALIENARE						
	Via Verdi	14	286 parte 287 parte	130	15.600,00	SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBLICHE	ZONA A CENTRI STORICI
AREE DA ACQUISIRE AL PATRIMONIO COMUNALE							

N.	UBICAZIONE	Foglio	Mappale	Superficie mq	Valore attribuito	Zone nel PGT vigente	Variante al PGT
	Via Noce	5	698 parte	1891	61.268,40	Zona E1 AGRICOLA PRODUTTIVA	INFRASTRUTTURE VIARIE E TRACCIATI STRADALI
	Via Noce	5	794 parte	1363	44.161,20	Zona E2 AGRICOLA DI SALVAGUARDIA	INFRASTRUTTURE VIARIE E TRACCIATI STRADALI
	Via Noce	5	537 parte	182	5.896,80	Zona E2 AGRICOLA DI SALVAGUARDIA	INFRASTRUTTURE VIARIE E TRACCIATI STRADALI
	Via Noce	5	293 parte	164	5.313,60	Zona E2 AGRICOLA DI SALVAGUARDIA	INFRASTRUTTURE VIARIE E TRACCIATI STRADALI
	Via Noce	5	865 parte	100	8.650,00	PA 21	INFRASTRUTTURE VIARIE E TRACCIATI STRADALI
	Via Noce	5	356 parte	245	7.938,00	Zona E2 AGRICOLA DI SALVAGUARDIA	INFRASTRUTTURE VIARIE E TRACCIATI STRADALI
	Via Noce	5	271 parte	598	19.375,20	INFRASTRUTTURE VIARIE E TRACCIATI STRADALI Zona E2 AGRICOLA DI SALVAGUARDIA	INFRASTRUTTURE VIARIE E TRACCIATI STRADALI
	Via Noce	5	272 parte	491	15.908,40	INFRASTRUTTURE VIARIE E TRACCIATI STRADALI	INFRASTRUTTURE VIARIE E TRACCIATI STRADALI

AREE SP OGGETTO DI ALIENAZIONE DEI DIRITTI VOLUMETRICI

N.	**UBICAZIONE**	**Foglio**	**Mapp**	**Sup (mq)**	**If**	**Superf. edificabile comlessiva**	**Edificabilità residenziale da alienare (35%)**	**Valore attribuito (€.**
1	Via Fava	11	483 parte	738	1 mq/mq	738	258,30	46.494,00
2	Via Villanuova Sotto	26	147 parte	460	1 mq/mq	460	161,00	28.980,00
3	Via Rovato	29	103	1.696	1 mq/mq	1.696	593,60	106.848,00
4	Via Rovato	29	8	762	1 mq/mq	762	266,70	48.006,00

5	Via Mattina	35	280 parte	725	1 mq/mq	725	253,75	45.675,00

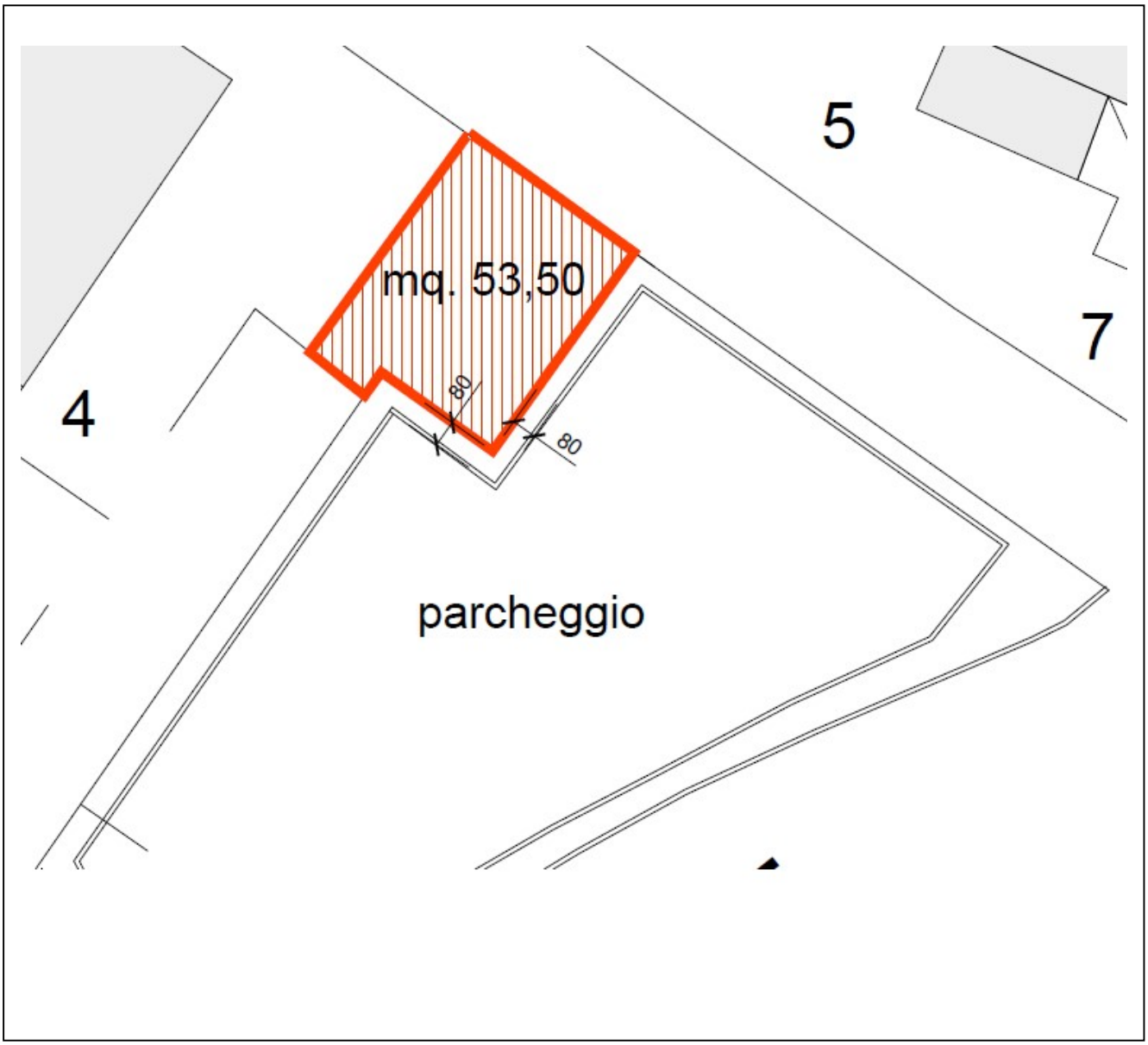
Le superfici delle aree inserite nel piano sono da considerarsi indicative, desunte dai dati e documenti in possesso dell'amministrazione e potranno subire variazioni a seguito di successivi approfondimenti tecnici in fase di alienazione.
**** Il nuovo prezzo di trasformazione(riportato in tabella) è stato determinato, utilizzando le perizie di valutazione già effettuate per precedenti alienazioni maggiorate del coefficiente di rivalutazione Istat*

Il Responsabile dell'Area tecnica
Arch. Diego Facchinetti

allegato 2

IDENTIFICAZIONE AREA DA ALIENARE

	ubicazione	foglio	mapp	Sup	indice	S. ed. compl	edificabilità	valore attribuito
1	Via Fermi	8	348 parte	53,50	Non edific.		0	6.420,00



Il Responsabile dell'Area tecnica
Arch. Diego Facchinetti