



COMUNE DI
GARDONE RIVIERA
Provincia di Brescia

UFFICIO TECNICO COMUNALE

**PIANO DELLE ALIENAZIONI
E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI
triennio 2019-2021**

(art. 58 decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133)

(Approvato con deliberazione consiliare n..... del.....)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Premessa

L'art. 58 del decreto - legge 23 giugno 2008, n. 112 convertito in legge 6 agosto 2008, n.133 ha introdotto importanti novità in materia di patrimonio degli Enti Locali. Scopo della norma è quello di procedere al riordino, alla gestione ed alla valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente, in modo da addivenire ad una migliore economicità nell'impiego di tali cespiti con la positiva conseguenza di portare effetti benefici al bilancio degli enti pubblici.

In particolare, le fasi individuate dalla predetta norma sono:

- a) ricognizione dei beni immobiliari dell'ente attraverso la redazione di un elenco da parte della Giunta comunale;
- b) redazione di un piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio da approvare in Consiglio comunale;
- c) attuazione delle operazioni tese alla valorizzazione del patrimonio immobiliare.

2. Beni immobili da alienare

Nell'ambito delle novità introdotte dal legislatore l'Amministrazione comunale, con deliberazione della Giunta comunale n.36 assunta in data 10 marzo 2009, ha proceduto alla "ricognizione" del patrimonio disponibile.

Gli immobili che, a seguito della ricognizione a suo tempo effettuata, l'Amministrazione comunale intende alienare sono:

ANNO 2019

1. Quota millesimale del vano scala che collega il piano primo del complesso commerciale ex Esso al parcheggio superiore.

E' stata riscontrata l'incapacità del predetto immobile di rispondere a servizi di interesse pubblico o collettivo in quanto trattasi di un vano scala in fase di costruzione avente una metratura in pianta di mq. 74,53 accessibile dal parcheggio superiore al complesso commerciale "Ex Esso". Tale vano, che servirebbe da collegamento tra il parcheggio posto al 2°livello e i locali di proprietà privata, posti al piano 1°, risulta di scarsa utilità e, una volta ultimato, comporterebbe a carico dell'Amministrazione Comunale oneri manutentivi sia ordinari che straordinari, per mantenerlo idoneo alla sua funzione .

Per quanto attiene il valore aggiornato da attribuire all'immobile prendendo in considerazione i valori forniti dall'Agenzia del Territorio di Brescia relativi a: fascia/zona: Centrale/CENTRALE Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili destinazione: commerciale, si desume che il *range* di valori di mercato per la zona "Centrale B1" per la destinazione considerata e per uno stato conservativo "normale" riferito alla superficie, va da € 2.800,00 a € 3.900,00 al mq.

Allo stato attuale, visto che si tratta di un vano scala, e quindi di un locale accessorio da completare, essendo stata realizzata la solo parte strutturale dell'intervento, e risultando

assenti tutte le finiture e gli impianti, si ritiene congruo un valore a mq. riferito alla superficie commerciale di € 900,00.

A seguito delle valutazioni sopra effettuate, si rileva che il valore di stima è così determinato:

MQ 74,53 X €/mq 900,00 = 67.077,00 arrotondato a **€ 67,000,00.**

Quota millesimale di proprietà dell'amministrazione comunale 219,772

Valore di alienazione € 14.724,72 arrotondato ad **€ 14.950,00**

2. Declassificazione e sdemanializzazione di un tratto di strada vicinale del "Noflino" – individuata catastalmente come "sedime stradale". Fronte mappale 4373 (proprietà Musesti-Pace) fronte mappali 1280-2881-1287-2771-1295-2099-524 (proprietà Luca Moro) – fronte mappali 1278-1283-7011-7017 (proprietà Villa Eden Gardone S.p.A.).

E' stata riscontrata l'incapacità del predetto immobile di rispondere a servizi di interesse pubblico o collettivo in quanto trattasi di un tratto di strada vicinale di fatto inutilizzato la cui declassificazione e sdemanializzazione non danneggerebbe terzi.

Si altresì verificata l'inutilità di mantenere in capo al demanio comunale, con tutti gli oneri e gli obblighi che ciò comporta, una porzione di strada che di fatto non esiste più in quanto accorpata in aree private.

E' stato accertato inoltre che, per sua natura, la stessa non può avere altra destinazione né altro uso rispetto a quello pertinenziale, potendosi considerare rimovibile la condizione giuridica di demanio pubblico, ai sensi dell'art. 829 del Codice Civile e, pertanto con deliberazione di Consiglio Comunale n.13 assunta in data 2 marzo 2017 si è proceduto alla declassificazione ed alla sdemanializzazione dell'area.

Per quanto attiene il valore di indennizzo posto a carico dei proprietari delle aree confinanti per la declassificazione e sdemanializzazione della strada del Noflino è stata effettuata dall'ufficio tecnico comunale una quantificazione del valore da attribuire alla servitù di uso pubblico prendendo in considerazione il valore agricolo medio di € 54/mq per le proprietà Musesti-Pace e Luca Moro e un valore Medio dell'area di € 111,30/mq per la proprietà Villa Eden Srl, e considerando una percentuale del 20% di valore della servitù di uso pubblico.

A seguito delle valutazioni sopra effettuate, si rileva che il valore di stima è così determinato:

1. MQ 472,50 (proprietà Moro) + MQ 97,50 (proprietà Musesti-Pace) X (€/mq 54,00 X 20%) = MQ 570,00 X €/mq 10,80 = **€ 6.156,00.**

2. MQ 198,00 (proprietà villa Eden Gardone Srl) X (€/mq 111,30 X 20%) = MQ 198,00 X €/mq 22,26 = **€ 4.407,48.**

Valore di alienazione € 10.563,48 arrotondato ad **€ 10.564,00.**

ANNO 2021

3. Nuda proprietà del fabbricato ad uso residenziale sito in via Carere n.27 – identificato al mappale 4218 fg.15 catasto fabbricati, cat. A/3 – cl 3 – vani 6,5 RC Euro 503,55 e relativo terreno di pertinenza identificato al mapp. 4316 fg.logico 9 catasto terreni, uliveto, cl.1 ha 0.00.80 RD Euro 0,37 R Euro 0,10.

E' stata riscontrata l'incapacità del predetto immobile di rispondere in futuro alle esigenze di insediamento di attività o servizi di interesse pubblico o collettivo in quanto trattasi di immobile residenziale avente una metratura lorda di mq. 128,00, non sufficiente per una funzione collettiva, accessibile tramite una corte interna comune ad altre unità residenziali, la cui collocazione nel centro storico della frazione di Gardone Sopra e la carenza di spazi di manovra adeguati lo rende poco accessibile da parte dei mezzi di trasporto, mentre la distribuzione degli ambienti su tre livelli ostacolerebbe l'utilizzo da parte di persone diversamente abili. L'immobile, le cui condizioni manutentive sono "normali", necessita di spese di investimento periodiche per mantenerlo idoneo alla funzione abitativa.

Per quanto attiene il valore aggiornato da attribuire all'immobile, si è potuto constatare che i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) sono diminuiti e la Provincia di Brescia ha manifestato, in termini di numerosità di contrattazioni inerenti la nuda proprietà e relativamente all'omologo periodo del 2012 nel quale è stata redatta la perizia di stima dell'immobile, una riduzione che determina una flessione del 9,1%.

Dai valori aggiornati al 1° semestre dell'anno 2018 forniti dall'Agenzia del Territorio di Brescia relativi a: fascia/zona: Centrale/CENTRALE Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili destinazione: Residenziale, si desume che il *range* di valori di mercato per la zona "Centrale B1" per la destinazione considerata e per uno stato conservativo "normale" riferito alla superficie commerciale lorda, va da € 2.400,00 a € 3.000,00 al mq.

Allo stato attuale, viste le condizioni manutentive dell'immobile, tenuto conto di uno stato conservativo "normale" e della flessione registrata nelle contrattazioni inerenti le compravendite di immobili ed, in particolare, la nuda proprietà rispetto all'omologo periodo del 2012, come sopra evidenziato, si evince un valore a mq. riferito alla superficie commerciale lorda di € 2.640,00.

A seguito delle valutazioni sopra effettuate, si rileva che il valore di stima è così determinato:

MQ 128,00 X 2.640,00 = 337.920,00 arrotondato a € **338.000,00**.

Terreno di pertinenza mq 80,00 x 150,00 = € **12.000,00**.

VALORE COMPLESSIVO pari a circa € **350.000,00**.

Il valore della nuda proprietà, tenuto conto dell'età dell'usufruttuario e dei valori dei diritti di usufrutto (15) e di nuda proprietà (85), in vigore dal 1° gennaio 2015, ammonta a € **297.500,00**.

3. Riscatto aree PEEP ex art. 31 legge n.448/1998

Con deliberazione n.54 assunta in data 28 novembre 2013 il Consiglio comunale ha individuato gli alloggi ammessi alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nelle aree PEEP ed il riscatto dei vincoli ex art 35 della legge n. 865/71, ai sensi della legge n. 448/98, approvando contestualmente i criteri per l'aggiornamento dei corrispettivi e stabilendo la durata di cinque anni di validità della proposta formulata. Nel corso dell'anno 2019 sarà sottoposta al Consiglio Comunale una proposta per la determinazione del canone del prossimo quinquennio. La situazione degli svincoli totali e parziali delle aree PEEP è contenuta negli atti allegati alla deliberazione sopraccitata.

4. Misure di valorizzazione previste e relative motivazioni

La disciplina sulla valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione, ai sensi dell'articolo 3-bis del D.L. n.351/2001 (concessione di valorizzazione di durata massima cinquantennale), prevista per lo Stato si estende anche ai beni immobili di proprietà comunale e di conseguenza è stato predisposto, oltre al Piano delle alienazioni, anche il Piano delle valorizzazioni, che individua forme di valorizzazione attraverso lo strumento concessorio, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi.

5. Considerazioni finali

Il "piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari" rientra nelle attività di programmazione dell'Amministrazione comunale che, conseguentemente, si riflette sul finanziamento di una parte del programma annuale degli investimenti.

In particolare, i cespiti previsti dal suddetto programma ammontano complessivamente ad € 323.014,00 e finanziano i seguenti interventi:

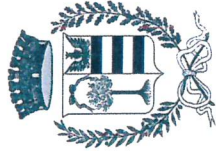
ANNO 2019:

INTERVENTO	IMPORTO euro	NOTE
Estinzione anticipata di mutui e/o prestiti	2.552,00	Annualità 2019
Riqualificazione piazza Pedrazzi a Fasano	22.962,00	(quota parte dell'annualità 2019)
TOTALE	25.514,00	

ANNO 2021:

INTERVENTO	IMPORTO euro	NOTE
Estinzione anticipata di mutui e/o prestiti	29.750,00	Annualità 2021
Riqualificazione via della Calma	267.750,00	(quota parte dell'annualità 2021)
TOTALE	297.500,00	

Il Responsabile Area Tecnica
(geom. Giacomo Frigerio)



COMUNE DI
GARDONE RIVIERA
Provincia di Brescia

IMMOBILI OGGETTO DI ALIENAZIONE ANNO 2019

N.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	UBICAZIONE	SUPERFICIE	DESTINZIONE URBANISTICA ATTUALE	VOLUMETRIA EDIFICABILE	VALORE DI INDENNIZZO Euro	NOTE
1	Catasto terreni "sedime stradale" Fg.9 -fronte mappale 4373 (proprietà Musesti-Pace) fronte mappali 1280-2881-1287-2771-1295-2099-524 (proprietà Luca Moro) - fronte mappali 1278-1283-7011-7017 (proprietà Villa Eden Gardone S.p.A.).	Strada vicinale "Noflino"	mq 768	Area agricola di salvaguardia / P.L. Conv.1		10.564,00	Trattasi di declassificazione e sdeamianizzazione di un tratto di strada vicinale del "Noflino"
N.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	UBICAZIONE	SUPERFICIE	DESTINZIONE URBANISTICA ATTUALE	VOLUMETRIA EDIFICABILE	VALORE DI ALIENAZIONE Euro	NOTE
2	Catasto fabbricati Fg.20 mapp.3435 sub 54	corso Zanardelli	mq 74,53	Vano scala comune		14.950,00	Trattasi della quota millesimale del vano scala che collega il piano primo del complesso commerciale ex area "Esso" al parcheggio superiore

IMMOBILI OGGETTO DI ALIENAZIONE ANNO 2020

N.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	UBICAZIONE	SUPERFICIE	DESTINZIONE URBANISTICA ATTUALE	VOLUMETRIA EDIFICABILE	VALORE DI ALIENAZIONE euro	NOTE
/	/	/	/	/	/	/	/

IMMOBILI OGGETTO DI ALIENAZIONE ANNO 2021

N.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	UBICAZIONE	SUPERFICIE	DESTINZIONE URBANISTICA ATTUALE	VOLUMETRIA EDIFICABILE	VALORE DI ALIENAZIONE Euro	NOTE
3	Catasto fabbricati Fig.15 mapp.4218 Catasto terreni Fig.logico9 mapp.4316	via Carere n.27	Vani 6,5 mq 80	Nuclei antica formazione	/	297.500,00	Fabbricato ad uso residenziale e terreno di pertinenza gravati da usufrutto generale e vitalizio: si aliena la NUDA PROPRIETA'



COMUNE DI
GARDONE RIVIERA
Provincia di Brescia

IMMOBILI OGGETTO DI VALORIZZAZIONE MEDIANTE CONCESSIONE ANNO 2019

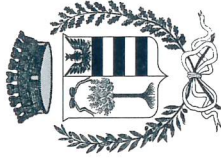
N.	DENOMINAZIONE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUPERFICIE mq	UBICAZIONE	NOTE
/	/	/	/	/	/

IMMOBILI OGGETTO DI VALORIZZAZIONE MEDIANTE CONCESSIONE ANNO 2020

N.	DENOMINAZIONE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUPERFICIE mq	UBICAZIONE	NOTE
/	/	/	/	/	/

IMMOBILI OGGETTO DI VALORIZZAZIONE MEDIANTE CONCESSIONE ANNO 2021

N.	DENOMINAZIONE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUPERFICIE mq	UBICAZIONE	NOTE
/	/	/	/	/	/



COMUNE DI
GARDONE RIVIERA
Provincia di Brescia

IMMOBILI OGGETTO DI VALORIZZAZIONE MEDIANTE LOCAZIONE ANNO 2019

N.	DENOMINAZIONE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	UBICAZIONE	NOTE
/	/	/	/	/

IMMOBILI OGGETTO DI VALORIZZAZIONE MEDIANTE LOCAZIONE ANNO 2020

N.	DENOMINAZIONE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	UBICAZIONE	NOTE
1	RISORANTE LIDO' 84	Fg 20 mapp.le 2719/5	Corso Zanardelli 196	Affidamento in locazione di immobile mediante procedura di evidenza pubblica

IMMOBILI OGGETTO VALORIZZAZIONE MEDIANTE LOCAZIONE ANNO 2021

N.	DENOMINAZIONE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	UBICAZIONE	NOTE
/	/	/	/	/