

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**



**COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA**  
**PROVINCIA DI BOLOGNA**

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI AI SENSI DELL'ART. 58 DEL D.L. N. 112/2008 E S.M.I. - APPROVAZIONE.

Nr. Progr. **8**  
Data **27/02/2017**  
Seduta NR. **2**  
Titolo **6**  
Classe **2**  
Sottoclasse **0**

*Adunanza PUBBLICA di PRIMA convocazione in data 27/02/2017*

Il PRESIDENTE ha convocato il CONSIGLIO COMUNALE nella apposita sala del Municipio, oggi **27/02/2017** alle ore **19:00** in adunanza *PUBBLICA* di PRIMA Convocazione previo invio di invito scritto a domicilio o e-mail nei modi e termini previsti dal vigente Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale.

Fatto l'appello nominale all'apertura dell'adunanza e tenuto conto delle entrate e delle uscite dei Consiglieri in corso di seduta, al presente oggetto risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Pre.</i>	<i>Cognome e Nome</i>	<i>Pre.</i>	<i>Cognome e Nome</i>	<i>Pre.</i>
VERONESI GIAMPIERO	S	VECCHI ALESSIA	S	FACCHINI MICHELE	S
MARCHESINI GIULIA	S	TORLAI FABIO	S	BORGHI VITTORIO	S
LAFFI ELISA	S	QUERZÈ DAVIDE	S	FRANCESCHI MASSIMILIANO	S
MADDALONI CARMINE	S	MOSCATELLI FRANCESCO	N		
CRUCITTI PAOLA	S	IOVINO PAOLO	S		
MORANDI NADIA	S	GALLERANI GABRIELE	S		
BORTOLANI STEFANO	S	ZAVATTARO LEONARDO	S		
<i>Totale Presenti: 16</i>		<i>Totali Assenti: 1</i>			

Assenti giustificati i signori:

*MOSCATELLI FRANCESCO*

Assenti NON giustificati i signori:

*Nessun convocato risulta assente ingiustificato*

Sono presenti gli Assessori Extraconsiliari:

MARCHESINI LORIS, GIORDANO ANTONIO, ROMA ANNALISA, TOLOMELLI VANNA, ZACCHIROLI DANILO

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE del Comune, IOCCA FILOMENA.

Constatata la legalità della adunanza, nella sua qualità di PRESIDENTE, MADDALONI CARMINE invita a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

Sono designati a scrutatori i Sigg.:

IOVINO PAOLO, QUERZÈ DAVIDE, BORGHI VITTORIO.

L'Ordine del Giorno, diramato ai Sigg. Consiglieri ai sensi del vigente Statuto comunale nonché del vigente Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale, porta la trattazione dell'oggetto sopra indicato. Tutti gli atti relativi agli argomenti iscritti all'Ordine del Giorno sono depositati presso la Segreteria comunale nel giorno dell'adunanza e nel giorno precedente.

**OGGETTO:**

**PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI AI SENSI DELL'ART. 58 DEL D.L. N. 112/2008 E S.M.I. - APPROVAZIONE.**

A seguito della sospensione temporanea del Consiglio Comunale disposta alle ore 21:38, il Presidente riprende la seduta alle ore 22:08.

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Visti e richiamati:**

- l'articolo 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni nella Legge n. 133 del 6 agosto 2008 e così come nel tempo integrato e modificato (da ultimo con l'art. 27 del D.L. n. 201/2011) che, per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, stabilisce che:
  - (comma 1) anche gli Enti Locali, con delibera dell'Organo di Governo, sono tenuti ad individuare, 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 ed a predisporre il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (allegato al Bilancio di Previsione) nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze – Agenzia del demanio, tra quelli che insistono nel relativo territorio;
  - (comma 2) l'inserimento degli immobili nel Piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale (in tale ipotesi è previsto l'invio agli Enti competenti che devono esprimersi entro 30 giorni decorsi i quali la classificazione è resa definitiva). La delibera di approvazione del Piano dispone espressamente la destinazione urbanistica degli immobili inseriti e costituisce variante allo strumento urbanistico generale (fatto salvo il potere in materia - legislazione concorrente - delle Regioni e per la promozione di Protocolli d'Intesa ed Accordi di Programma per dare attuazione ai programmi di valorizzazione);
  - gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascun Ente per dar corso a eventuali ricorsi da parte di controinteressati, (comma 5) hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto (comma 3);
  - i beni dell'ente inclusi nel Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni del patrimonio immobiliare previsto dal comma 1 possono essere:
    - dismessi;
    - valorizzati mediante la concessione o locazione a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquanta anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini (art. 3-bis D.L. n. 351/2001 convertito nella Legge n. 410/2001);

- conferiti a Fondi comuni di investimento immobiliare, anche appositamente promossi e/o costituiti ai sensi dell'articolo 4 e seguenti del Decreto Legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla Legge 23 novembre 2001, n. 410 (comma 8);
- valorizzati anche con forme alternative nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante utilizzo di strumenti competitivi (comma 7) rendendo possibile quindi anche la concessione a terzi con le procedure dell'articolo 19, comma 6, della Legge n. 448/1998 ed estensibile il modello di cui all'art. 1, commi 303-304-305, della Legge n. 311/2004;
- il principio contabile applicato concernente la programmazione di Bilancio, allegato n. 4/1 al D.Lgs. n. 118/2011, che prevede che il presente Piano sia allegato al Documento Unico di Programmazione;

**Preso atto** che con deliberazione n. 42 del 28.04.2015, la Giunta Comunale ha avviato una verifica di interesse da parte di privati ad acquisire in proprietà parti di dotazioni pubbliche di carattere residuale per collocazione e soprattutto per livello di utilizzo da parte della cittadinanza, il tutto all'interno di un quadro analitico verificato in sede di formazione dei nuovi strumenti urbanistici che ha dimostrato una dotazione complessiva di aree destinate a verde a parcheggi pubblici superiore a quanto richiesto dalle norme di riferimento;

**Preso atto** dell'esito del successivo avviso pubblico che ha posto in evidenza l'interesse da parte di 34 cittadini ed operatori economici in ordine alla acquisizione di beni comunali;

**Ritenuto** di definire i requisiti generali di base per l'individuazione delle aree da dismettere al fine di distinguere rispetto alle 34 richieste pervenute quelle accoglibili rispetto a quelle giudicate non procedibili ovvero procedibili ma a fronte di una riduzione o modifica limitativa della proposta originariamente formulata;

**Stabilito** di non accogliere le richieste che si riferiscono ad aree con dotazioni funzionali o attrezzate con arredo, non sotto utilizzate, oppure particolarmente centrali alla frazione, ovvero di notevoli dimensioni rispetto al contesto generale che le costituisce o con caratteristiche non definibili come perimetrali, marginali o di risulta;

**Stabilito** in via di principio di consentire previo accordo ovvero convenzione urbanistica la possibilità riferita alle aree per cui la richiesta non risulta accoglibile secondo i parametri sopra indicati, di valutare forme di valorizzazione economica che confermando la funzione e l'utilizzo pubblico in via principale del bene ne possa in parallelo consentire anche una riqualificazione attraverso il miglioramento dell'offerta a favore della originaria dotazione pubblica stessa;

**Preso atto** del contenuto della Relazione di ricognizione delle richieste con conseguente stima dei beni oggetto di interesse redatta dal Responsabile del Servizio Urbanistica, che ha consentito di identificare sulla base delle caratteristiche sopraindicate l'Elenco di tutte le richieste pervenute nonché di distinguere quelle riferite ad aree dotate di caratteristiche di possibile dismissione per le quali è possibile procedere con le procedure di alienazione, rispetto a quelle aree che per i requisiti indicati possono essere oggetto di valorizzazione economica che confermando la funzione e l'utilizzo pubblico in via principale del bene ne possa in parallelo consentire anche una riqualificazione attraverso il miglioramento dell'offerta a favore della originaria dotazione pubblica stessa come da documento allegato al presente atto (es. Area di sedime per chioschi, pubblici esercizi, dehors, ecc.);

**Ritenuto** di procedere alla redazione, per l'anno 2017, del Piano Comunale delle Alienazioni e Valorizzazioni;

**Ritenuto** che tutti i beni indicati nell'Elenco dei beni immobili di proprietà del Comune di Anzola dell'Emilia, suscettibili di dismissione, siano quelli che possano essere ceduti in proprietà (o diritto di superficie), per le finalità di cui ai precedenti periodi, fatte salve le opportune limitazioni e riduzioni indicate per le aree di cui alle richieste non accolte;

**Atteso** che:

- la Giunta Comunale, con deliberazione n. 164 in data 17.11.2016, esecutiva ai sensi di legge, ha disposto la presentazione del Documento Unico di Programmazione (DUP) 2017/2019;
- il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 64 in data 29.11.2016 ha approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2017/2019;
- la Giunta Comunale, con deliberazione n. 14 in data 31.01.2017, esecutiva ai sensi di legge, ha disposto la presentazione della Nota di aggiornamento al DUP 2017/2019;

**Atteso** che la Giunta Comunale, sulla base degli indirizzi di programmazione contenuti nel Documento Unico di Programmazione (DUP), con propria deliberazione n. 15 in data 31.01.2017, esecutiva, ha approvato lo schema del Bilancio di Previsione finanziario 2017/2019 di cui all'art. 11 del D.Lgs. n. 118/2011, completo di tutti gli allegati previsti dalla normativa vigente;

**Richiamato** infine l'art. 5, comma 11, D.L. 30 dicembre 2016, n. 244 (Decreto Milleproroghe) (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 304 in data 30.12.2016), con il quale è stato prorogato al 31 marzo 2017 il termine per l'approvazione del Bilancio di Previsione dell'esercizio 2017;

**Udita**, sul punto, l'illustrazione dell'Assessore **Marchesini**;

**Uditi**, nell'ordine, gli interventi dei Consiglieri **Gallerani** (Capogruppo "Uniti per Anzola"), **Franceschi, Iovino, Facchini** e dell'Assessore **Marchesini**;

**Udite**, inoltre, le repliche dei Consiglieri **Facchini, Franceschi, Iovino**, dell'Assessore **Roma**, per alcune spiegazioni, del Consigliere **Gallerani** ed infine dell'Assessore **Marchesini**;

**Per tutto** quanto si fa integrale rinvio alla registrazione in atti al n. 4378;

**Dato atto** che, in applicazione dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267 e successive modificazioni e integrazioni, è stato acquisito:

- a) il parere favorevole espresso dal Direttore dell'Area Tecnica in ordine alla regolarità tecnica;
- b) il parere favorevole espresso dal Direttore dell'Area Economico/Finanziaria e Controllo in ordine alla regolarità contabile;

**Con voti** favorevoli n. 11 e contrari n. 5 (Consiglieri Gallerani, Zavattaro, Facchini, Borghi e Franceschi) resi per alzata di mano, presenti e votanti n. 16 componenti

## D E L I B E R A

Per le ragioni di cui in premessa:

- 1) Di approvare i criteri di scelta indicati nella relazione allegata riferiti alle richieste pervenute limitanti o riducenti talune aree tra tutte quelle proposte stabilendo di distinguere quelle riferite ad aree dotate di caratteristiche di possibile dismissione per le quali è opportuno attivare le procedure di alienazione, rispetto a quelle aree che, per i requisiti richiamati nella relazione allegata, potrebbero essere oggetto di

valorizzazione economica che, confermando la funzione e l'utilizzo pubblico in via principale del bene, ne possano, in parallelo, consentire anche una riqualificazione attraverso il miglioramento dell'offerta a favore della originaria dotazione pubblica stessa come da documento allegato al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale (es. Area di sedime per chioschi, pubblici esercizi, dehors, ecc.);

- 2) Di individuare le seguenti richieste riguardanti aree oggetto di limitazione ovvero riduzione indicate al punto 1) come da Relazione allegata e qui richiamate:
  - n. 23 - Prot. 13486 - Via Dante Alighieri/Lavino (1814 mq.) in quanto si tratta di una area attrezzata a parco e giardino pubblico con giochi e panchine;
  - n. 24 - Prot. 13488 - Via IV Novembre (1230 mq.) in quanto si tratta di giardino e parco pubblico funzionale o di possibile implemento della funzione Cimiteriale o comunque di possibile supporto alla stessa;
  - n. 26 - Prot. 13490 - Via Lunga (733 mq.) in quanto si tratta di area funzionale o di possibile implemento dell'attività sportiva o comunque di possibile supporto alla stessa;
  - n. 27 - Prot. 13491 - Via Calanchi (856 mq.) in quanto si tratta dell'area attrezzata del Giardino "Donatori di sangue" e Pista pattinaggio;
- 3) Di approvare le attività di alienazione e valorizzazione secondo la seguente priorità di attuazione: Alienazione con Ipotesi 1, Alienazione con Ipotesi 2, Concessione in Comodato d'uso con Tab. 1.a, Concessione in Comodato d'uso con Tab. 2.a, previo confronto con il prezzo derivante da specifica stima del Probabile Valore di Mercato da redigersi contestualmente al bando fatte salve le finalità riguardanti le limitazioni e opportune riduzioni riferite alle richieste di cui alle citate quattro aree di cui al punto 2) della presente delibera;
- 4) Di approvare il Piano comunale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari facendo salve le prescrizioni stabilite per le aree di cui al punto 2) della presente deliberazione ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008 e s.m.i. che sarà allegato al Documento Unico di Programmazione 2017/2019, pubblicato all'Albo Pretorio on-line e sul sito internet di questo Comune, dando atto che la pubblicazione ha effetto dichiarativo della proprietà in assenza di precedenti trascrizioni producendo gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice Civile, nonché gli effetti sostituitivi dell'iscrizione del bene in catasto, ai sensi del sopra citato articolo 58, comma 3, e che i Responsabili degli uffici competenti provvederanno, come stabilito al comma 4 del ricordato art. 58, qualora si rendesse necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura catastale, oltre alle opportune variazioni al conto del patrimonio ed infine che ai sensi del sopra citato art. 58, comma 5, contro l'iscrizione del bene negli elenchi è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta (60) giorni dalla loro pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge;
- 5) Di dare atto che l'inserimento degli immobili di cui all'Elenco specificati nel Piano in argomento ne determina la conseguente classificazione quale bene del patrimonio disponibile fatte salve le opportune limitazioni e riduzioni indicate per le aree di cui al punto 2);
- 6) Di incaricare il Direttore dell'Area Tecnica, ai sensi dell'art. 107, commi 3 e 5, e 109, comma 2, del D.Lgs. n. 267/2000, di provvedere agli adempimenti connessi alla concreta esecuzione del presente provvedimento. Al medesimo Direttore è conferito mandato di inserire nei rogiti, fatta salva la sostanza dei relativi negozi, le precisazioni ed integrazioni che si rendessero necessarie o utili a definire in tutti i loro aspetti i negozi stessi, con facoltà quindi di provvedere, in via

esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione degli immobili nonché nella individuazione e denominazione delle controparti, alla rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso o di rito. Al fine di evitare che residuino nella proprietà comunale beni del tutto marginali e privi di alcuna apprezzabile autonoma valorizzazione economica (quali relitti di terreno, manufatti, accessori ecc.) il medesimo è autorizzato ad inglobare nelle unità immobiliari principali eventuali altre unità immobiliari in prossimità e/o contigue e non ricomprese nell'ambito del Piano di alienazione e valorizzazione di cui al punto 4) che precede, ma che in base alle risultanze dell'istruttoria tecnica, all'uopo predisposta, si rilevi opportuno dismettere in coerenza con il criterio della economicità della gestione e stipulare in nome e per conto del Comune di Anzola dell'Emilia gli atti di trasferimento di proprietà degli stessi nel rispetto degli indirizzi e dei programmi adottati. Inoltre potrà ridurre le superfici originariamente oggetto di richieste da parte dei soggetti interessati qualora emergano criticità di servizio, di funzione o di interesse pubblico;

- 7) Di identificare, infine, le opportune modalità di individuazione dei potenziali acquirenti nel rispetto delle necessarie forme di evidenza pubblica definite dalle norme di riferimento vigenti;
- 8) Di dare mandato al Direttore dell'Area Tecnica di aggiornare i parametri di valore di riferimento indicati in Elenco in base agli aggiornamenti derivanti da successive valutazioni tecniche estimative riferite al valore a metro quadrato di monetizzazione ovvero dalle intervenute variazioni ISTAT dei medesimi;

Successivamente con separata votazione e con voti favorevoli n. 11 e contrari n. 5 (Consiglieri Gallerani, Zavattaro, Fachini, Borghi e Franceschi), la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - 4° comma – del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267.

**PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI**  
**ELENCO RICHIESTE PERVENUTE DI AREE DA ALIENARE A SEGUITO**  
**DELL'ATTUAZIONE DELLA DELIBERA DI GIUNTA N.42 DEL 28/04/2015**

**Tab. 1 - IPOTESI 1 - Valore di riferimento determinato in base al parametro relativo alla mancata cessione di aree analoghe qualora monetizzate (valore terreno più valore opere).**

N	Prot.	Dest.	Località	Indirizzo	Fg	Map	Sup. (mq)	Valore (€)	Note
1	13162	P	Capoluogo	Via Baiesi	49	664	185	12.683,60	
2	13255	V	Capoluogo	Via Croce	53	53	30	2.056,80	Lato DX del Map.
3	13257	V	Lavino	Via G. Rossa 15	52	671 679	450	30.852,00	
4	13301	V	Lavino	Via G. Rossa 17	52	671 678	450	30.852,00	
5	13364	V	Lavino	Via 2 Giugno	52	644	1549	106.199,44	
6	13394	V	Lavino	Via G. Rossa 7b	52	665 678	150	10.284,00	
7	13395	V	Lavino	Via G. Rossa 1	52	658	156	10.695,36	
8	13397	V	Lavino	Via G. Rossa 13	52	567 669 688	80	5.484,80	
9	13398	V	Lavino	Via G. Rossa 9	52	665 678	156	10.695,36	
10	13401	P	Lavino	Via Simoni	44	141 84/p	2660	182.369,60	
11	13404	V	Ponte Samoggia	Via Emilia 353	28	273	1775	121.694,00	
12	13414	V	Lavino	Via G. Rossa 7	52	562; 663; 583	800	54.848,00	
13	13416	V	Lavino	Via D. Campana 6	52	678	450	30.852,00	
14	13417	V	Lavino	Via D. Campana 2	52	678	450	30.852,00	
15	13425	V	Lavino	Via G. Rossa 7	52	678	30	2.056,80	
16	13429	P	Capoluogo	Via Goldoni 35	49	119	25	1.714,00	
17	13433	RS	Capoluogo	Via Pertini 1	45	172	73	5.004,88	Relitto Stradale
18	13439	V	Lavino	Via G. Rossa 11	52	678	80	5.484,80	
19	13447	V	Capoluogo	Via Calari	39	1273	6188	424.249,28	
20	13449	V	Capoluogo	Via Carpanelli 5a	40	644	250	17.140,00	
21	13468	V	Capoluogo	Via Baiesi 114	49	600	250	17.140,00	
22	13485	V	Lavino	Via Amendola	40	395	2743	188.060,08	
23	13486	V	Lavino	Via Dante Alighieri	44	148	1814	124.367,84	
24	13488	V	Capoluogo	Via IV Novembre	39	830 833	1230	84.328,80	
25	13489	P	Capoluogo	Via Pertini 2	45	103/p	154	10.558,24	
26	13490	V	Capoluogo	Via Lunga 10	45	235	733	50.254,48	
27	13491	V	Capoluogo	Via Calanchi 1	36	99	856	58.687,36	
28	13493	V	Capoluogo	Via Calanchi 5	36	99	346	23.721,76	
29	13495	V	Lavino	Via 2 Giugno	52	646 1111/p	2124	145.621,44	Verifica infrastrutture interrato
30	13496	V	Lavino	Via 2 Giugno	52	257/p	675	46.278,00	Verifica infrastrutture interrato
31	13625	P	Lavino	Via Zanini snc	42	264	3898	267.246,88	

32	13626	P+V	Lavino	Via Malcantone snc	44	456 458 460	18280	1.253.276,80	
33	23415/ 2016	P+V	Capoluogo	Via Lunga	46	133 134 136	192,5 +	31.297,64	
34	21155/ 2016	p	Capoluogo	Via Caduti di Sabbiuono	40	630 415/p	1600	109.833,12	
<b>TOTALE</b>								<b>3.506.741,16</b>	

**Tab.1.a - Per concessione in uso con ipotesi di capitalizzazione annuale pari all'1% del valore determinato in Tab. Ipotesi 1**

N	Prot	Dest.	Località	Indirizzo	Fg	Map	Sup	Valore (€)	Canone Annuo (€)
1	13162	P	Capoluogo	Via Baiesi	49	664	185	12.683,6	126,84
2	13255	V	Capoluogo	Via Croce	53	Dx Map. 53	30	2.056,8	20,57
3	13257	V	Lavino	Via G. Rossa 15	52	671 679	450	30.852,00	308,52
4	13301	V	Lavino	Via G. Rossa 17	52	671 678	450	30.852,00	308,52
5	13364	V	Lavino	Via 2 Giugno	52	644	1549	106.199,44	1.061,99
6	13394	V	Lavino	Via G. Rossa 7b	52	665 678	150	10.284,00	102,84
7	13395	V	Lavino	Via G. Rossa 1	52	658	156	10.695,36	106,95
8	13397	V	Lavino	Via G. Rossa 13	52	567 669 688	80	5.484,80	54,85
9	13398	V	Lavino	Via G. Rossa 9	52	665 678	156	10.695,36	106,95
10	13401	P	Lavino	Via Simoni	44	141 84/p	2660	182.369,6	1.823,70
11	13404	V	Ponte Samoggia	Via Emilia 353	28	273	1775	12.1694	1.216,94
12	13414	V	Lavino	Via G. Rossa 7	52	562 663 583	800	54.848	548,48
13	13416	V	Lavino	Via D. Campana 6	52	678	450	30.852	308,52
14	13417	V	Lavino	Via D. Campana 2	52	678	450	30.852	308,52
15	13425	V	Lavino	Via G. Rossa 7	52	678	30	2.056,8	20,57
16	13429	P	Capoluogo	Via Goldoni 35	49	119	25	1.714,00	17,14
17	13433	RS	Capoluogo	Via Pertini 1	45	172	73	5.004,88	50,05
18	13439	V	Lavino	Via G. Rossa 11	52	678	80	5.484,80	54,85
19	13447	V	Capoluogo	Via Calari	39	1273	6188	424.249,28	4.242,49
20	13449	V	Capoluogo	Via Carpanelli 5a	40	644	250	1.7140,00	171,40
21	13468	V	Capoluogo	Via Baiesi 114	49	600	250	1.7140,00	171,40
22	13485	V	Lavino	Via Amendola	40	395	2743	188.060,08	1.880,60
23	13486	V	Lavino	Via Dante Alighieri	44	148	1814	124.367,84	1.243,68
24	13488	V	Capoluogo	Via IV Novembre	39	830 833	1230	84.328,8	843,29

25	13489	P	Capoluogo	Via Pertini 2	45	103/p	154	105.58,24	105,58
26	13490	V	Capoluogo	Via Lunga 10	45	235	733	50.254,48	502,54
27	13491	V	Capoluogo	Via Calanchi 1	36	99	856	58.687,36	586,87
28	13493	V	Capoluogo	Via Calanchi 5	36	99	346	23.721,76	237,22
29	13495	V	Lavino	Via 2 Giugno	52	646 1111/p	2124	145.621,44	1.456,21
30	13496	V	Lavino	Via 2 Giugno	52	257/p	675	46.278,00	462,78
31	13625	P	Lavino	Via Zanini snc	42	264	3898	267.246,88	2.672,47
32	13626	P+V	Lavino	Via Malcantone snc	44	456 458 460	18280	1.253.276,80	12.532,77
33	23415/ 2016	P+V	Capoluogo	Via Lunga	46	133 134 136	192,5 + 264	31.297,64	312,98
34	21155/ 2016	p	Capoluogo	Via Caduti di Sabbiuono	40	630 415/p	1600	109.833,12	1.098,33
<b>TOTALE</b>									<b>35.067,41</b>

**Tab.2 - IPOTESI 2 - Valore di riferimento determinato in base al parametro relativo alla mancata cessione di aree analoghe qualora monetizzate (valore terreno).**

N	Prot.	Dest.	Località	Indirizzo	Fg	Map	Sup. (mq)	Valore (€)	Note
1	13162	P	Capoluogo	Via Baiesi	49	664	185	6.088,35	
2	13255	V	Capoluogo	Via Croce	53	Dx map.53	30	987,30	Lato Dx del Map
3	13257	V	Lavino	Via G. Rossa 15	52	671 e 679	450	14.809,50	
4	13301	V	Lavino	Via G. Rossa 17	52	671 e 678	450	14.809,50	
5	13364	V	Lavino	Via 2 Giugno	52	644	1549	50.977,59	
6	13394	V	Lavino	Via G. Rossa 7b	52	665 e 678	150	4.936,50	
7	13395	V	Lavino	Via G. Rossa 1	52	658	156	5.133,96	
8	13397	V	Lavino	Via G. Rossa 13	52	567 669 688	150	2.632,80	
9	13398	V	Lavino	Via G. Rossa 9	52	665 678	156	5.133,96	
10	13401	P	Lavino	Via Simoni	44	141 e 84p	2660	87.540,60	
11	13404	V	Ponte Samoggia	Via Emilia 353	28	273	1775	58.415,25	
12	13414	V	Lavino	Via G. Rossa 7	52	562; 663; 583	800	26.328,00	
13	13416	V	Lavino	Via D. Campana 6	52	678	450	14.809,50	
14	13417	V	Lavino	Via D. Campana 2	52	678	450	14.809,50	
15	13425	V	Lavino	Via G. Rossa 7	52	678	30	987,30	
16	13429	P	Capoluogo	Via Goldoni 35	49	119	25	822,75	
17	13433	RS	Capoluogo	Via Pertini 1	45	172	73	2.402,43	Relitto Stradale
18	13439	V	Lavino	Via G. Rossa 11	52	678	80	2.632,80	
19	13447	V	Capoluogo	Via Calari	39	1273	6188	203.647,08	
20	13449	V	Capoluogo	Via Carpanelli 5a	40	644	250	8.227,50	
21	13468	V	Capoluogo	Via Baiesi 114	49	600	250	8.227,50	
22	13485	V	Lavino	Via Amendola	40	395	2743	90.272,13	
23	13486	V	Lavino	Via Dante Alighieri	44	148	1814	59.698,74	
24	13488	V	Capoluogo	Via IV Novembre	39	830 833	1230	40.479,30	
25	13489	P	Capoluogo	Via Pertini 2	45	103/p	154	5.068,14	
26	13490	V	Capoluogo	Via Lunga 10	45	235	733	24.123,03	
27	13491	V	Capoluogo	Via Calanchi 1	36	99	856	28.170,96	
28	13493	V	Capoluogo	Via Calanchi 5	36	99	346	11.386,86	
29	13495	V	Lavino	Via 2 Giugno	52	646 1111/p	2124	69.900,84	Verifica infrastrutture interrate
30	13496	V	Lavino	Via 2 Giugno	52	257/p	675	22.214,25	Verifica infrastrutture interrate
31	13625	P	Lavino	Via Zanini snc	42	264	3898	128.283,18	
32	13626	P+V	Lavino	Via Malcantone snc	44	456 458 460	18280	601.594,80	
33	23415/ 2016	P+V	Capoluogo	Via Lunga	46	133;134; 136	192,5 + 264	15.023,42	
34	21155/ 2016	p	Capoluogo	Via Caduti di Sabiniano	40	630, 415/p	1600	52.656,00	
<b>TOTALE</b>								<b>1.683.231,32</b>	

**Tab.2.a - Per concessione in uso con ipotesi di capitalizzazione annuale pari all'1% del valore determinato in Tab. Ipotesi 2**

N	Prot	Dest.	Località	Indirizzo	Fg	Map	Sup	Valore (€)	Canone Annuo (€)
1	13162	P	Capoluogo	Via Baiesi	49	664	185	6.088,35	60,88
2	13255	V	Capoluogo	Via Croce	53	Dx map.53	30	987,30	9,87
3	13257	V	Lavino	Via G. Rossa 15	52	671 e 679	450	14.809,50	148,10
4	13301	V	Lavino	Via G. Rossa 17	52	671 e 678	450	14.809,50	148,10
5	13364	V	Lavino	Via 2 Giugno	52	644	1549	50.977,59	509,78
6	13394	V	Lavino	Via G. Rossa 7b	52	665 e 678	150	4.936,50	49,37
7	13395	V	Lavino	Via G. Rossa 1	52	658	156	5.133,96	51,34
8	13397	V	Lavino	Via G. Rossa 13	52	567 669 688	150	2.632,80	26,33
9	13398	V	Lavino	Via G. Rossa 9	52	665 678	156	5.133,96	51,34
10	13401	P	Lavino	Via Simoni	44	141 e 84p	2660	87.540,60	875,41
11	13404	V	Ponte Samoggia	Via Emilia 353	28	273	1775	58.415,25	584,15
12	13414	V	Lavino	Via G. Rossa 7	52	562; 663; 583	800	26.328,00	263,28
13	13416	V	Lavino	Via D. Campana 6	52	678	450	14.809,50	148,10
14	13417	V	Lavino	Via D. Campana 2	52	678	450	14.809,50	148,10
15	13425	V	Lavino	Via G. Rossa 7	52	678	30	987,30	9,87
16	13429	P	Capoluogo	Via Goldoni 35	49	119	25	822,75	8,23
17	13433	RS	Capoluogo	Via Pertini 1	45	172	73	2.402,43	24,02
18	13439	V	Lavino	Via G. Rossa 11	52	678	80	2.632,80	26,33
19	13447	V	Capoluogo	Via Calari	39	1273	6188	203.647,08	2.036,47
20	13449	V	Capoluogo	Via Carpanelli 5a	40	644	250	8.227,50	82,28
21	13468	V	Capoluogo	Via Baiesi 114	49	600	250	8.227,50	82,28
22	13485	V	Lavino	Via Amendola	40	395	2743	90.272,13	902,72
23	13486	V	Lavino	Via Dante Alighieri	44	148	1814	59.698,74	596,99
24	13488	V	Capoluogo	Via IV Novembre	39	830 833	1230	40.479,30	404,79
25	13489	P	Capoluogo	Via Pertini 2	45	103/p	154	5.068,14	50,68
26	13490	V	Capoluogo	Via Lunga 10	45	235	733	24.123,03	241,23
27	13491	V	Capoluogo	Via Calanchi 1	36	99	856	28.170,96	281,71
28	13493	V	Capoluogo	Via Calanchi 5	36	99	346	11.386,86	113,87
29	13495	V	Lavino	Via 2 Giugno	52	646 1111/p	2124	69.900,84	699,01
30	13496	V	Lavino	Via 2 Giugno	52	257/p	675	22.214,25	222,14
31	13625	P	Lavino	Via Zanini snc	42	264	3898	128.283,18	1.282,83
32	13626	P+V	Lavino	Via Malcantone snc	44	456 458 460	18280	601.594,80	6.015,95
33	23415/ 2016	P+V	Capoluogo	Via Lunga	46	133 134 136	192,5 264	15.023,42	150,23
34	21155/ 2016	p	Capoluogo	Via Caduti di Sabbiuno	40	630, 415/p	1600	52.656,00	5265,60
<b>TOTALE</b>									<b>21.571,35</b>

## RELAZIONE RICOGNITIVA

Le aree poste nel piano di alienazione e valorizzazione sono derivate dalle proposte d'interesse presentate a seguito della Delibera di Giunta n.42 del 28/04/2015.

In elenco sono state inserite tutte le richieste di aree coma da protocollo pervenuto.

Occorrendo descrivere e definire i requisiti generali di base per l'individuazione delle aree da dismettere al fine di distinguere rispetto alle 34 richieste pervenute quelle accoglibili rispetto a quelle giudicate non procedibili ovvero procedibili ma con riduzione o modifica limitativa della proposta. Si suggerisce di non accogliere le richieste riferite ad aree con carattere di dotazione funzionale o attrezzate con arredo che non siano sotto utilizzate, oppure particolarmente centrali ed importanti per la frazione, ovvero di notevoli dimensioni rispetto al contesto generale che le costituisce o con caratteristiche non definibili come perimetrali, marginali o di risulta.

Le richieste relative ad aree aventi tali caratteristiche e pertanto non accoglibili senza modifica o limitazione della originaria proposta sono le seguenti:

n.23- Prot.13486 - Via Dante Alighieri/Lavino (1814 mq per una monetizzazione di 124.368 €) in quanto si tratta di una area attrezzata a parco e giardino pubblico con giochi e panchine

n.24 - Prot.13488 - Via IV Novembre (1230 mq per una monetizzazione di 84.329 €) in quanto si tratta di giardino e parco pubblico presso il cimitero

n.26 - Prot.13490 - Via Lunga, (733 mq per una monetizzazione di 50.254 €) in quanto si tratta di area funzionale o di possibile implemento dell'attività sportiva o comunque di supporto alla stessa.

n.27 - Prot. 13491 - Via Calanchi (856 mq per una monetizzazione di 58.687 €) in quanto si tratta dell'area attrezzata del giardino "Donatori di sangue" e pista pattinaggio.

Per tale sopra riportato Elenco, composto da 4 richieste, in via di principio, si potrebbe consentire previo accordo, convenzione urbanistica oppure concessione, la possibilità, riferita alle aree per cui la richiesta non risulta accoglibile secondo i parametri e caratteristiche sopra indicate, di valutare forme di valorizzazione economica che confermando la funzione e l'utilizzo pubblico in via principale del bene ne possa in parallelo consentire anche una riqualificazione o implementazione attraverso il miglioramento dell'offerta a favore della originaria dotazione pubblica stessa.

Potrebbero essere valutate per tali aree proposte di cessione di porzioni limitate (tipo sedime per installazione di chioschi, pubblici esercizi, dehors, ecc.), ovvero per la concessione in diritto di superficie (tipo sedime per ottenere usi temporanei) oppure la costituzione di concessioni o comodati d'uso.

Il contenuto della presente Relazione, di ricognizione delle richieste con conseguente stima preliminare speditiva dei beni oggetto di interesse, consente di identificare sulla base delle caratteristiche sopraindicate l'Elenco di tutte le richieste pervenute nonché di distinguere quelle riferite ad aree dotate di caratteristiche di possibile dismissione per le quali è possibile procedere con le attività di alienazione, rispetto a quelle aree che per i requisiti indicati possono essere oggetto di valorizzazione economica che confermando la funzione e l'utilizzo pubblico in via principale del bene ne possa in parallelo consentire anche una riqualificazione attraverso il miglioramento dell'offerta a favore della originaria dotazione pubblica stessa.

Sono proposti due prospetti per la vendita, e due prospetti conseguenti alla valorizzazione in subordine per una possibile assegnazione in concessione di 25 anni.

Il valore posto a base di vendita è stato tratto dalla tabella per le Monetizzazione delle opere di urbanizzazione in particolare è stata utilizzata per la **Tab.1 - IPOTESI 1** il valore relativo alla mancata cessione delle aree sommando ad essa l'incidenza media delle opere (Valore Terreno più Valore Opere).

- Aree a parcheggio (Terreno e Opere) €/mq**68,56**

- Aree a verde (Terreno e Opere) €/mq**68,56**

Mentre per la **Tab.2 - IPOTESI 2**, il valore è stato tratto dalla tabella per le Monetizzazioni riguardante la sola mancata cessione di aree (Valore Terreno)

- Aree a parcheggio (Terreno ) €/mq**32,91**

- Aree a verde (Terreno) €/mq**32,91**

Qualora non si pervenga alla alienazione di talune aree per assenza di partecipanti al bando di gara, al fine di valorizzare economicamente il bene è stata valutata come alternativa in subordine la Concessione in Uso per 25 anni delle aree stesse. Tali Ipotesi, residuali consentirebbero all'Amministrazione di restare proprietaria delle aree restando esentata del carico riguardante la manutenzione e mantenendo invariato il relativo standard delle Dotazioni Territoriali previsto dalle normative nazionali e regionali (anche se attualmente il Comune possiede valori di dotazione abbondantemente superiori ai minimi richiesti dalla norma), determinando il canone come rendita al tasso di capitalizzazione dell'uno per cento annuo del valore di monetizzazione di **Ipotesi 1** e **Ipotesi 2**. Tali ipotesi sono rappresentate nelle **Tab.1.a** e **Tab 1.b**

La superficie posta a base del calcolo è derivata dalla proposta quando chiaramente espressa nella domanda o definita dall'ufficio in mancanza di elementi chiaramente espressi, l'esatta superficie posta in alienazione sarà determinata dagli estratti catastali o con apposito frazionamento (qualora si rendesse necessario).

I valori sono stati determinati dall'applicazione matematica del valore di riferimento di monetizzazione. Ai costi riguardanti l'acquisizione vanno considerati i costi aggiunti di trasferimento per atti, tasse, imposte, spese catastali. Tali costi fissi, possono generare valori che per i richiedenti (parte di loro) sono fuori dalla reale sostenibilità economica; da ciò ne consegue che la cifra non è certa e potrebbe essere soggetta ad eventuali ribassi da determinare solo dopo l'attuazione della prima fase di bando di gara a fronte del risultato di non definitiva partecipazione al bando stesso per l'acquisto da parte dei soggetti originariamente richiedenti interessati.

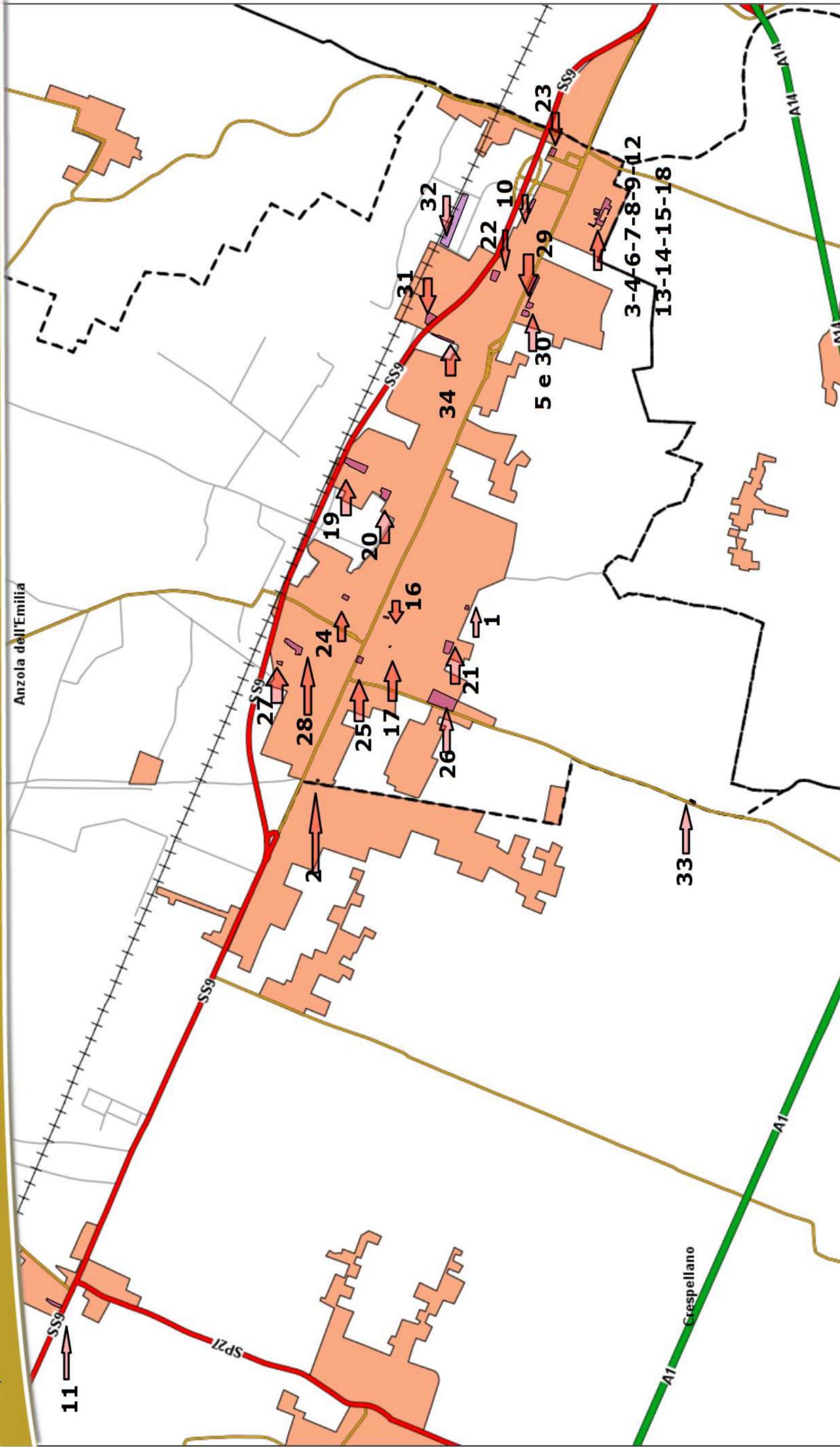
Si precisa che il Valore di Riferimento computato in modo matematico speditivo sul parametro di Monetizzazione verrà confrontato con la stima di valutazione del Probabile Valore di Mercato dell'area che verrà redatta ed utilizzata come base prezzo nel bando di gara. Tale valore potrebbe discostarsi dal valore di monetizzazione di riferimento rappresentato nelle tabelle sia in maggiorazione che in diminuzione. Conseguentemente le ipotesi di valorizzazione alternative in via residuale di concessione in uso delle aree saranno riparametrate anch'esse sul Probabile Valore di Mercato previo confronto con il parametro del Valore di Riferimento alla Monetizzazione.

La proposta di valorizzazione residuale di **Tab.1.a** e **Tab.2.a** (da porre rispettivamente in essere in subordine nei casi di asta andata deserta) attraverso affidamento in concessione venticinquennale (rinnovabile) potrebbe risultare alternativa appetibile in quanto escluderebbe le spese sopra riportate, garantendo un introito costante per 25 anni mantenendo inalterato il capitale iniziale.

In allegato planimetria dimostrativa con indicazione della collocazione delle aree.

ANZOLA DELL'EMILIA 17/02/2017

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA  
ARCH. ROMOLO SOZZI



Comune di Anzola dell'Emilia

Note:

## PIANO ALIENAZIONE AREE - LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

17/02/2017 10:34 Scala 1:25.000

Avvertenze: I dati cartografici e normativi pubblicati in questo portale, anche se derivati da quelli originali, non possono essere considerati validi in sede legale. Lo scopo della loro pubblicazione è principalmente divulgativo e non ha carattere di ufficialità. Inoltre, per la rapidità con cui questi dati evolvono e per le modalità di aggiornamento che prevedono l'azione di Enti diversi, non può essere totalmente escluso che essi siano parzialmente incompleti o inesatti. I dati estratti sono da utilizzarsi ai soli fini informativi e non costituiscono elementi probatori. Il gestore del sito e gli enti coinvolti declinano ogni responsabilità derivante da un uso improprio delle informazioni ricavate.

**COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA**

**PROVINCIA DI BOLOGNA**

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Numero Delibera **8** del **27/02/2017**

**AREA TECNICA**

---

OGGETTO

**PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI AI SENSI DELL'ART. 58 DEL D.L. N. 112/2008 E S.M.I. - APPROVAZIONE.**

---

*PARERI DI CUI ALL' ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18.08.2000 N. 267*

<p>IL DIRETTORE DELL'AREA INTERESSATA</p>	<p>Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere: <b>FAVOREVOLE</b></p> <p>IL DIRETTORE AREA TECNICA</p> <p>Data 24/02/2017</p> <p>ANSALONI ALDO</p>
<p>IL DIRETTORE AREA ECONOMICO / FINANZIARIA E CONTROLLO</p>	<p>Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere: <b>FAVOREVOLE</b></p> <p>IL RESPONSABILE SERVIZIO BILANCIO PROGRAMMAZIONE CONTROLLO E ECONOMATO</p> <p>Data 24/02/2017</p> <p>RICOTTA PASQUALINO</p>

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 8 DEL 27/02/2017**

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
MADDALONI CARMINE

IL SEGRETARIO GENERALE  
IOCCA FILOMENA

ANZOLA DELL'EMILIA, Lì 09/03/2017