



**Comune di Ghedi
Provincia di Brescia**

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

ANNI 2026-2028

ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112 in data 25/06/2008

Novembre 2025

RELAZIONE

1.0 - PREMESSA.

Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari muove dal decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, recante: *‘Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria’*, ed in particolare dal titolo II, capo X, relativo alle privatizzazioni il cui art. 58, comma 1, prevede che, *‘per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo 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. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione.’*;

Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale si è provveduto al progressivo censimento dei beni immobili di proprietà pubblica non strumentali all'esercizio delle funzioni della Pubblica Amministrazione, potenzialmente suscettibili di dismissione mediante forme di valorizzazione anche alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico.

L'inclusione dei beni nel Piano Alienazioni e Valorizzazioni (P.A.V.) immobiliari comporta:

- a) la classificazione del bene come patrimonio disponibile;
- b) l'eventuale variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 95-bis della l.r. 12/05;
- c) l'effetto dichiarativo della proprietà, qualora non siano presenti precedenti trascrizioni;
- d) gli effetti previsti dall'articolo 2644 del Codice Civile.
- e) l'effetto sostitutivo dell'iscrizione del bene in catasto;

Il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni (P.A.V.), anni 2011-2014, è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 15/11/2011. Il piano comportava variante urbanistica al PGT allora vigente nella misura in cui valorizzava alcune aree riclassificandole dal Piano dei Servizi al Piano delle Regole.

Lo stesso piano è stato successivamente integrato con deliberazioni di Consiglio Comunale:

- n. 25 del 21/06/2012, con la quale si è provveduto all'approvazione della seconda variante ad alcuni atti costituenti il PGT, finalizzata alla valorizzazione del compendio immobiliare di cui allo stesso P.A.V.;
- n. 4 del 11/03/2014, con la quale si è provveduto all'inserimento di ulteriori aree, demandando le conseguenti modifiche cartografiche del Piano delle Regole (PdR) alla terza variante al P.G.T..

Il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni (P.A.V.), anni 2016-2019, è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 03/05/2016 e puntualmente recepito con l'approvazione definitiva della quarta variante al P.G.T..

Successivamente lo stesso piano è stato integrato con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 12 del 26/04/2018 e n. 41 del 29/07/2021 inserendo ulteriori aree.

Si dà atto quindi che tutte le **aree inserite nei precedenti P.A.V.**, approvati rispettivamente con deliberazioni C.C. n. 38/2011 e n. 19/2016 e relative integrazioni approvate con deliberazioni C.C. n. 4/2014, n. 12/2018 e n. 41/2021, che non sono ancora state alienate possono essere suscettibili di alienazione per tutta la durata del presente P.A.V. anni 2026-2028.

Considerata la presenza nel Piano di alcune fattispecie in variante al PGT, si applicano i disposti dell'art. 95-bis della l.r. 12/2005 e s.m.i.:

- comma 2 - Relativamente agli immobili per i quali sono indicate destinazioni d'uso urbanistiche 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.
- comma 4 - Le varianti urbanistiche di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale ovvero modifiche minori del piano dei servizi e del piano delle regole non sono soggette a valutazione ambientale strategica.

Si precisa, inoltre, che la valorizzazione del patrimonio dell'ente potrà avvenire con modalità e tempi di attuazione diversificati attualmente non prevedibili.

2.0 - DESCRIZIONE.

Nell'ottica di un'ulteriore razionalizzazione del patrimonio immobiliare dell'ente si è ritenuto di redigere il presente Piano Alienazioni e Valorizzazioni (P.A.V.) anni 2026-2028 che riguarda le seguenti fattispecie:

- Edifici attualmente utilizzati come servizi da destinarsi ad usi prevalentemente residenziali, commerciali e artigianali;
- Aree da destinarsi ad usi prevalentemente residenziali, compreso il verde privato;
- Aree da destinarsi ad usi prevalentemente produttivi, commerciali o da mantenersi all'uso agricolo;

Di seguito si analizzano i beni individuati nella *ottava trance* dell'indagine condotta dall'Area Urbanistica e Territorio su indicazione dell'Amministrazione Comunale, tenuto conto delle richieste dei cittadini.

Per ciascun immobile è stata redatta una scheda, completa dei dati catastali, che descrive il rapporto con il PGT, nonché le condizioni per la successiva valorizzazione del bene e la relativa stima economica. Detta stima, anche qualora non aggiornata all'ultimo triennio (e in taluni casi estesa per analogia ad altre aree), si ritiene congrua ed applicabile al presente piano in ragione del trend stabile dei valori di mercato dell'ultimo periodo.

La valorizzazione di alcuni immobili risulta in variante al Piano delle Regole (PdR) ed al Piano dei Servizi (PdS) del PGT vigente ai sensi dell'art. 95-bis, comma 2 e 4, della l.r. 12/05. In particolare gli immobili di cui alle schede nn. 1-2-3-4-12-15 vengono stralciati dal Piano dei Servizi attribuendoli al solo Piano delle Regole, come evidenziato nella seguente tabella.

AREE OGGETTO DI VARIANTE

N. Scheda	Destinazione attuale	Destinazione variante	Sintesi	Superficie in riduzione (mq)
1 - Via Quattro Novembre - Archivio Piano primo	PdS: SP5 - Altre strutture pubbliche PdR: NAF	PdS: / PdR: NAF	L'immobile viene rimosso dal PdS attribuendolo al solo PdR	-192,00
2 - Via Quattro Novembre - Ex ufficio Vigili Piano primo	PdS: SP5 - Altre strutture pubbliche PdR: NAF	PdS: / PdR: NAF	L'immobile viene rimosso dal PdS attribuendolo al solo PdR	
3 - Via Fabio Filzi - ex Farmacia	PdS: SP2 - Attività socio - assistenziali - sanitarie PdR: SP - Aree pubbliche o di interesse pubblico	PdS: / PdR: AD "Ambiti residenziali ad alta densità"	L'immobile viene rimosso dal PdS attribuendolo al solo PdR	-
4 - Via Fabio Filzi - Appartamento	PdS: SP2 - Attività socio - assistenziali - sanitarie PdR: SP - Aree pubbliche o di interesse pubblico	PdS: / PdR: AD "Ambiti residenziali ad alta densità"	L'immobile viene rimosso dal PdS attribuendolo al solo PdR	
12 - Via Europa	PdS: SP 7 - Sistema del verde PdR: SP - Aree pubbliche o di interesse pubblico	PdS: / PdR: VP "Verde privato"	L'immobile viene rimosso dal PdS attribuendolo al solo PdR	-54,00
15 - Via Artigianale	PdS: SP 10 - Servizi tecnologici PdR: SP - Aree pubbliche o di interesse pubblico	PdS: / PdR: AP "Ambiti produttivi artigianali industriali"	L'immobile viene rimosso dal PdS attribuendolo al solo PdR	-325,00

I suddetti casi di variante trovano coerenza con il contesto urbanistico ed edilizio esistente, non interessano previsioni strategiche proprie del Documento di Piano, non prevedono nuovo consumo di suolo e non incidono su aspetti di natura idrogeologica.

Ai sensi dell'art. 95-bis, comma 4, della l.r. 12/05 tali modifiche non sono soggette a valutazione ambientale strategica.

VARIAZIONE DELLA DOTAZIONE COMPLESSIVA DELLE AREE A STANDARD (PdS pag. 27)

VIGENTE

Tipologia	n. servizi	Superficie [mq]	incidenza %
SP1 Attrezzature per istruzione	9	77.012	7,17%
SP2 Attività socio-assistenziali-sanitarie	19	68.762	6,40%
SP3 Attività culturali	4	20.836	1,94%
SP4 Servizi amministrativi	2	2.200	0,20%
SP5 Altre strutture pubbliche	8	46.808	4,36%
SP6 Attrezzature religiose	6	23.118	2,15%
SP7 Sistema del verde	133	297.595	27,71%
SP8 Attrezzature sportive	3	87.934	8,19%
SP9 Parcheggi pubblici e di interesse pubblico	434	200.582	18,67%
SP10 Servizi tecnologici	12	36.691	3,42%
SP11 Servizi di livello sovracomunale	4	212.570	19,79%
TOTALE	634	1.074.111	100,00%

Verifica servizi a scala urbana

Nel Comune di Ghedi la dotazione di servizio pro-capite è pari a 1.074.111 m² servizi / 19.946 abitanti teorici previsti = 53,85 m²/ab.

VARIATO

Tipologia	n. servizi	Superficie [mq]	incidenza %
SP1 Attrezzature per istruzione	9	77.012	7,17%
SP2 Attività socio-assistenziali-sanitarie	19	68.762	6,41%
SP3 Attività culturali	4	20.836	1,94%
SP4 Servizi amministrativi	2	2.200	0,20%
SP5 Altre strutture pubbliche	8	46.616	4,34%
SP6 Attrezzature religiose	6	23.118	2,15%
SP7 Sistema del verde	133	297.540	27,72%
SP8 Attrezzature sportive	3	87.934	8,19%
SP9 Parcheggi pubblici e di interesse pubblico	434	200.582	18,68%
SP10 Servizi tecnologici	12	36.367	3,39%
SP11 Servizi di livello sovracomunale	4	212.570	19,80%
TOTALE	634	1.073.537	100,00%

Verifica servizi a scala urbana

Nel Comune di Ghedi la dotazione di servizio pro-capite è pari a 1.073.537 m² servizi / 19.946 abitanti teorici previsti = 53,82 m²/ab.

Pertanto, la dotazione di servizi del PGT a seguito dell'approvazione del presente P.A.V. è pari a 1.073.537 mq che, rapportati a 19.946 abitanti teorici previsti dal piano, portano la dotazione pro-capite a 53,82 mq/ab, con una riduzione del tutto trascurabile rispetto alla situazione ex-ante ed in ogni caso ampiamente superiore a quella minima di 18,00 mq/ab prevista dalla normativa in materia.

SCHEDA N. 1

Ubicazione area: Via Quattro Novembre

Foglio: n. 32

Particella: n. 127

Subalterno: n. 3

Classificazione urbanistica P.G.T. vigente:

- NAF - Nuclei di antica formazione - art. 43 delle N.T.A.;

Immobile ad uso archivio, piano primo.

L'unità immobiliare che si intende alienare, identificata con il subalterno 1, è conteggiata nell'attuale relazione del Piano dei Servizi - Parte 1, pagina 73, come SP5-08 - Altre strutture pubbliche.

L'immobile viene quindi rimosso dal Piano dei Servizi permanendo nel solo Piano delle Regole del P.G.T. come NAF - Nuclei di antica formazione - art. 43 delle N.T.A..

Pertanto, l'alienazione comporta una riduzione di standard conteggiata nella relazione del Piano dei Servizi - Parte 1, pag. 27.

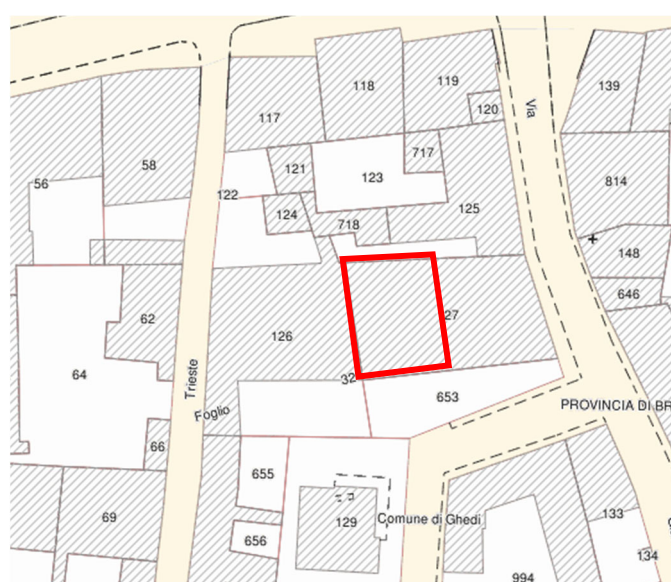
Valore di mercato determinato da perizia di stima anno 2016:

- mq. 172,03 x €/mq. 612,00 = **105.282,36**

Estratto google maps



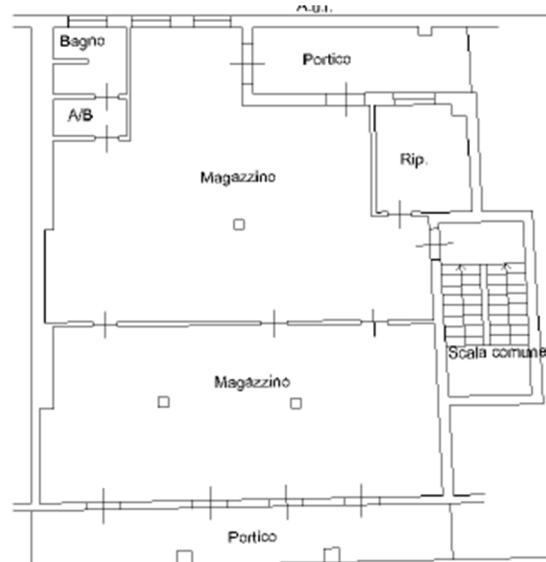
Estratto mappa catastale



Estratto Piano delle regole "PR-3 Classificazione degli edifici e modalità di intervento"



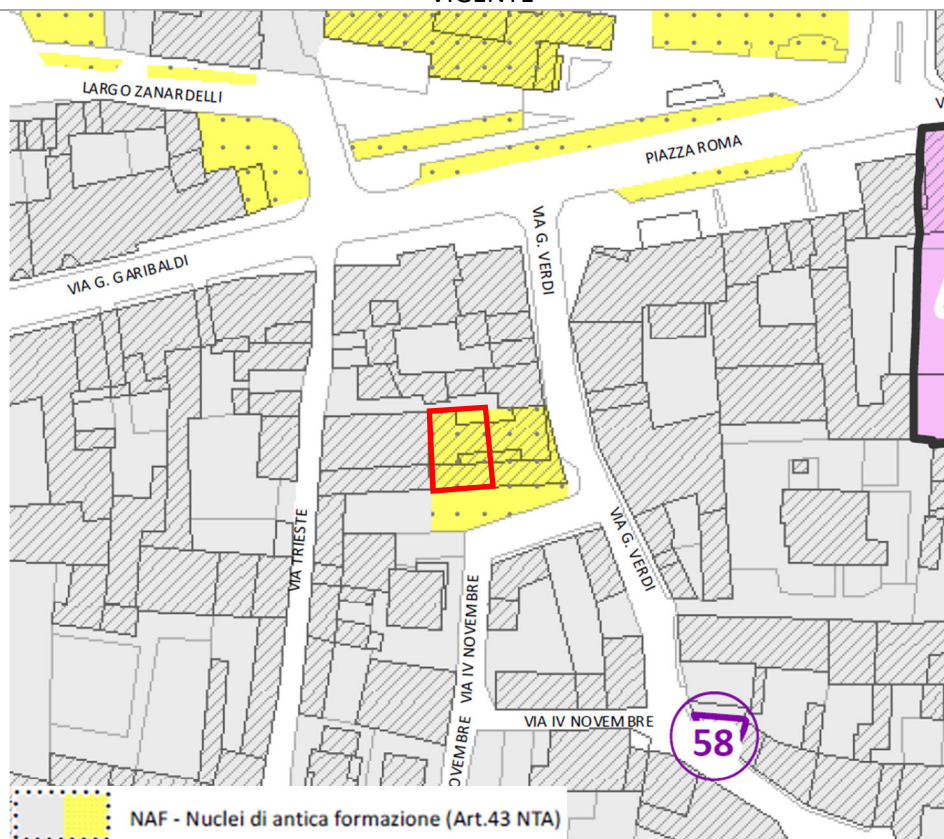
Estratto planimetria catastale



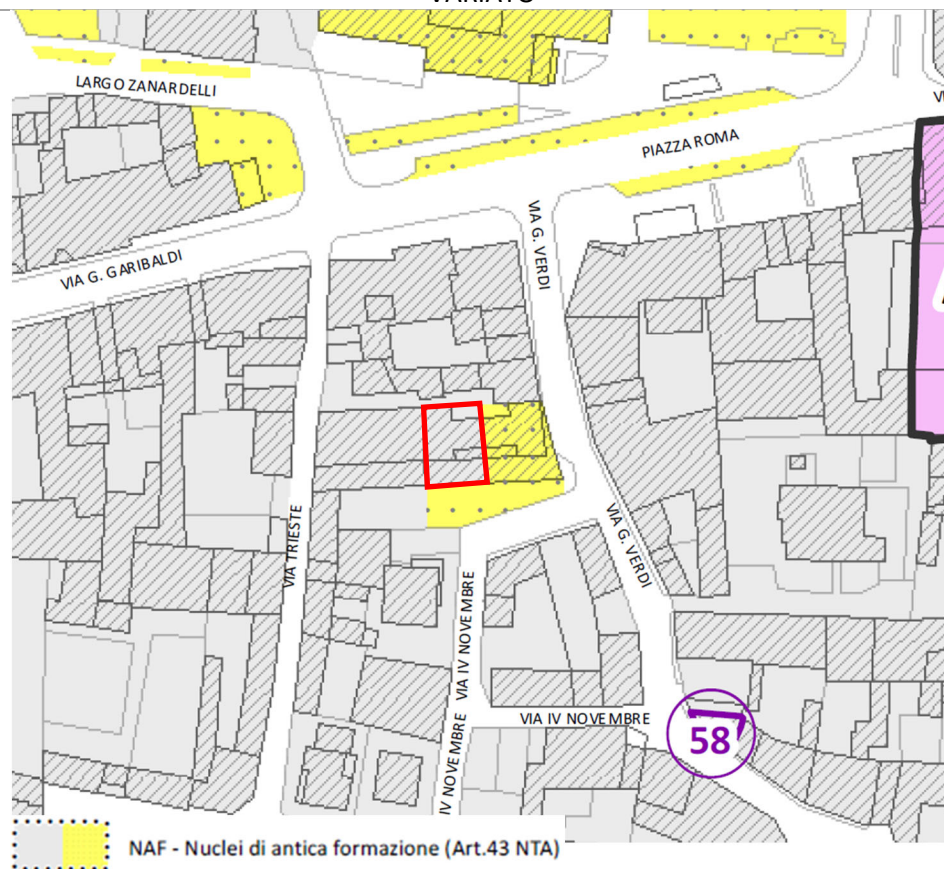
Classe 4

Estratto Piano delle Regole “PR-2 USO DEL SUOLO”

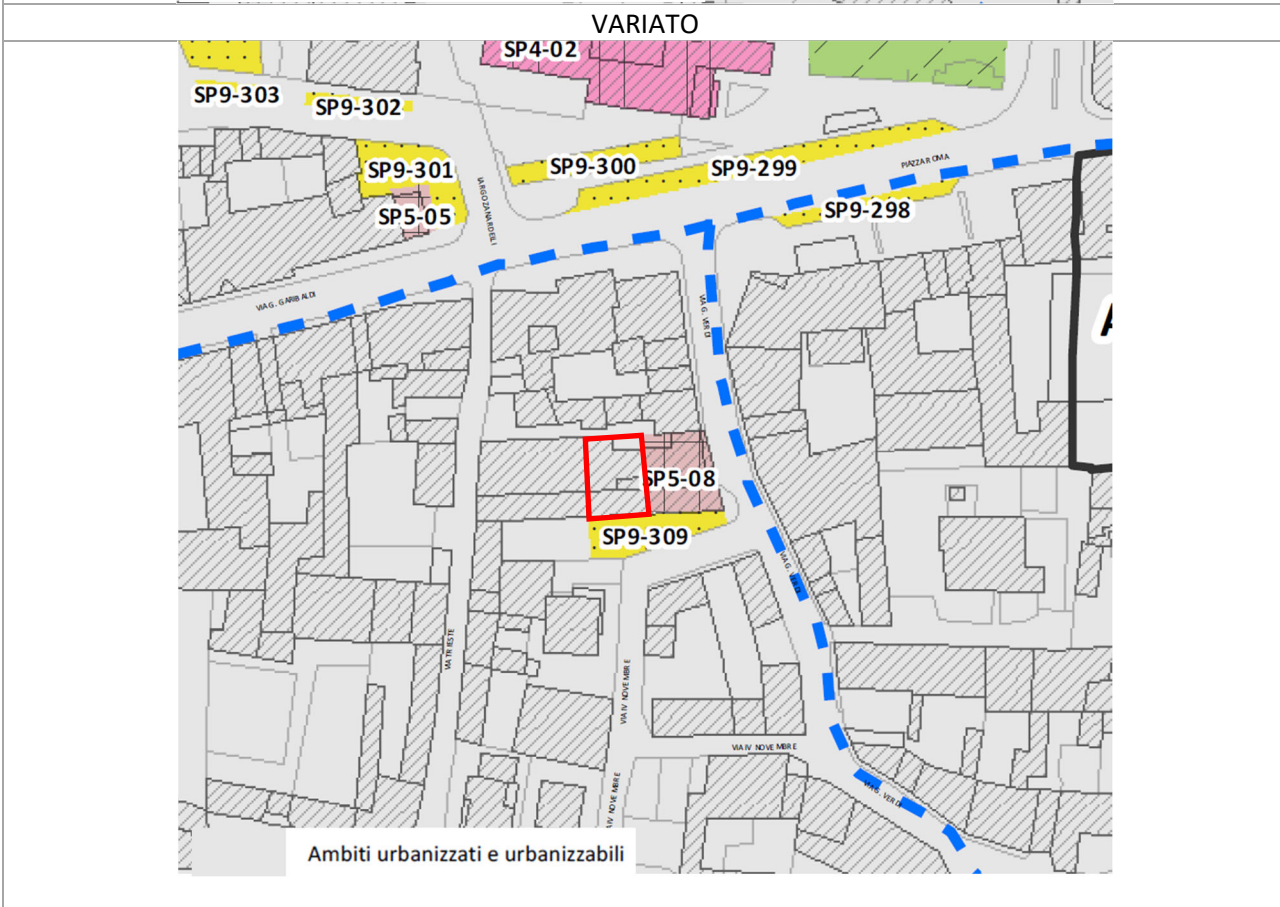
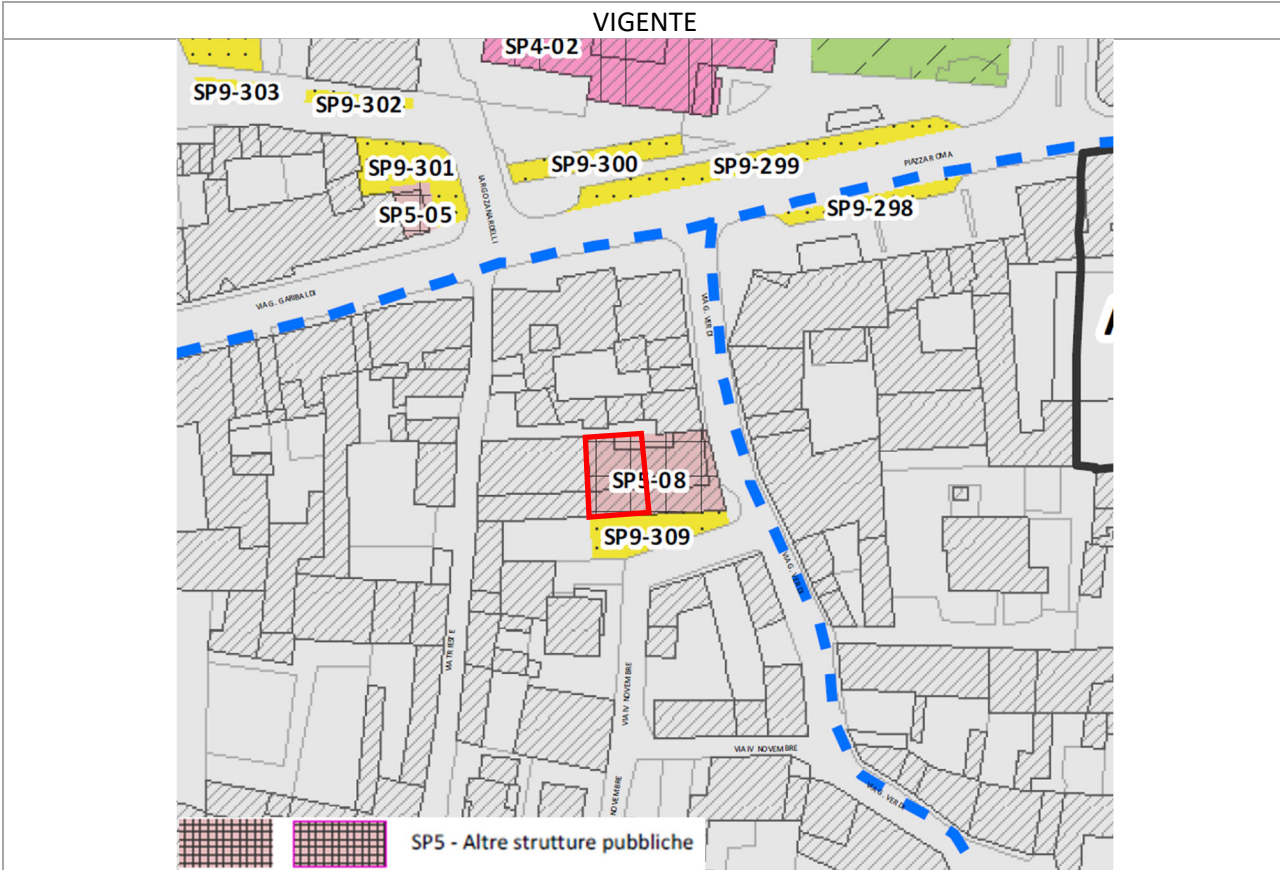
VIGENTE



VARIATO



Estratto Piano dei Servizi “PS-2 SERVIZI ESISTENTI E DI PROGETTO”



SCHEDA N. 2

Ubicazione area: Via Quattro Novembre

Foglio: n. 32

Particella: n. 127

Subalterno: n. 1

Classificazione urbanistica P.G.T. vigente:

- zona NAF - Nuclei di antica formazione - art. 43 delle N.T.A.;

Immobile ex Vigili, piano terra.

L'unità immobiliare che si intende alienare, identificata con il subalterno 1, è conteggiata nell'attuale relazione del Piano dei Servizi - Parte 1, pagina 73, come SP5-08 - Altre strutture pubbliche.

L'immobile viene quindi rimosso dal Piano dei Servizi permanendo nel solo Piano delle Regole del P.G.T. come NAF - Nuclei di antica formazione - art. 43 delle N.T.A..

Pertanto, l'alienazione comporta una riduzione di standard conteggiata nella relazione del Piano dei Servizi - Parte 1, pag. 27.

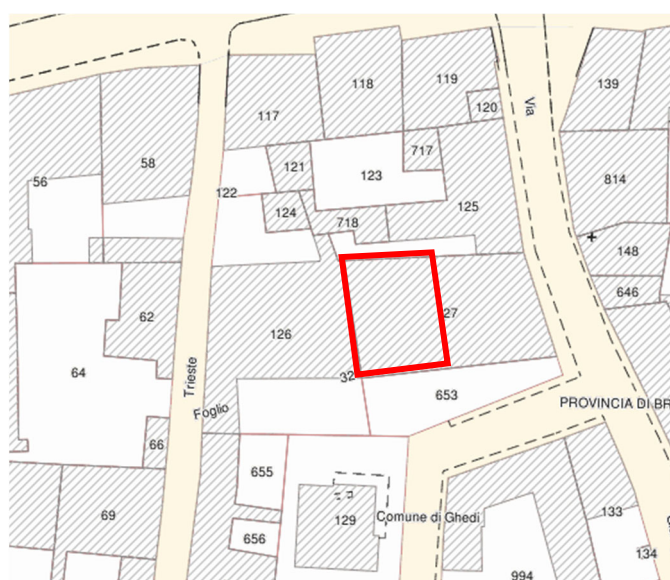
Valore di mercato determinato da perizia di stima anno 2016:

- mq. 143,60 x €/mq. 752,00 = **107.987,20**

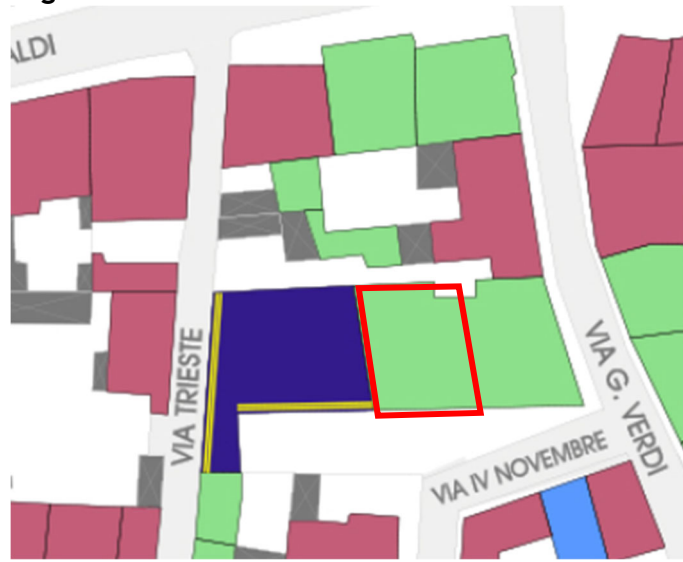
Estratto google maps



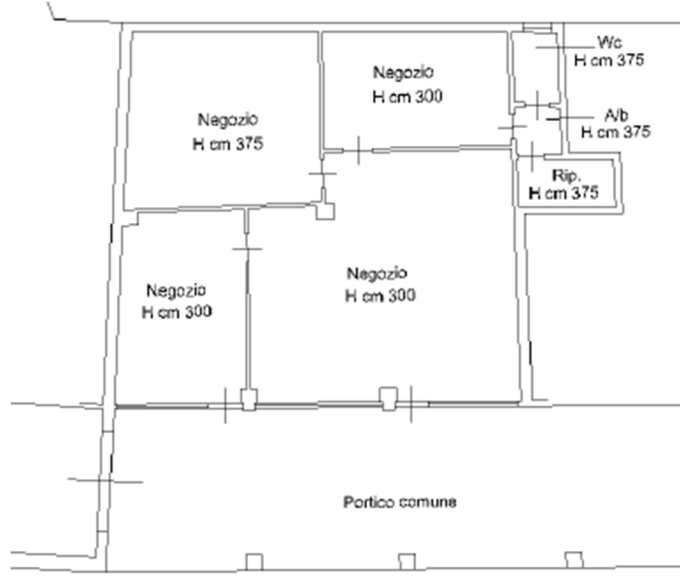
Estratto mappa catastale



Estratto Piano delle regole "PR-3 Classificazione degli edifici e modalità di intervento"



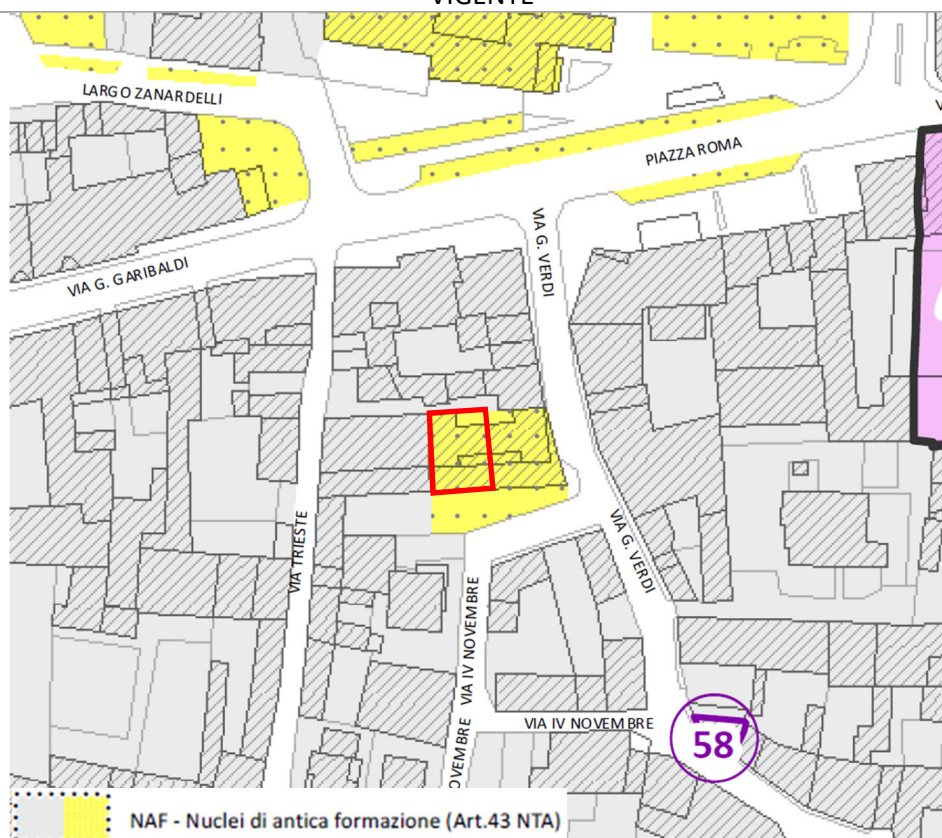
Estratto planimetria catastale



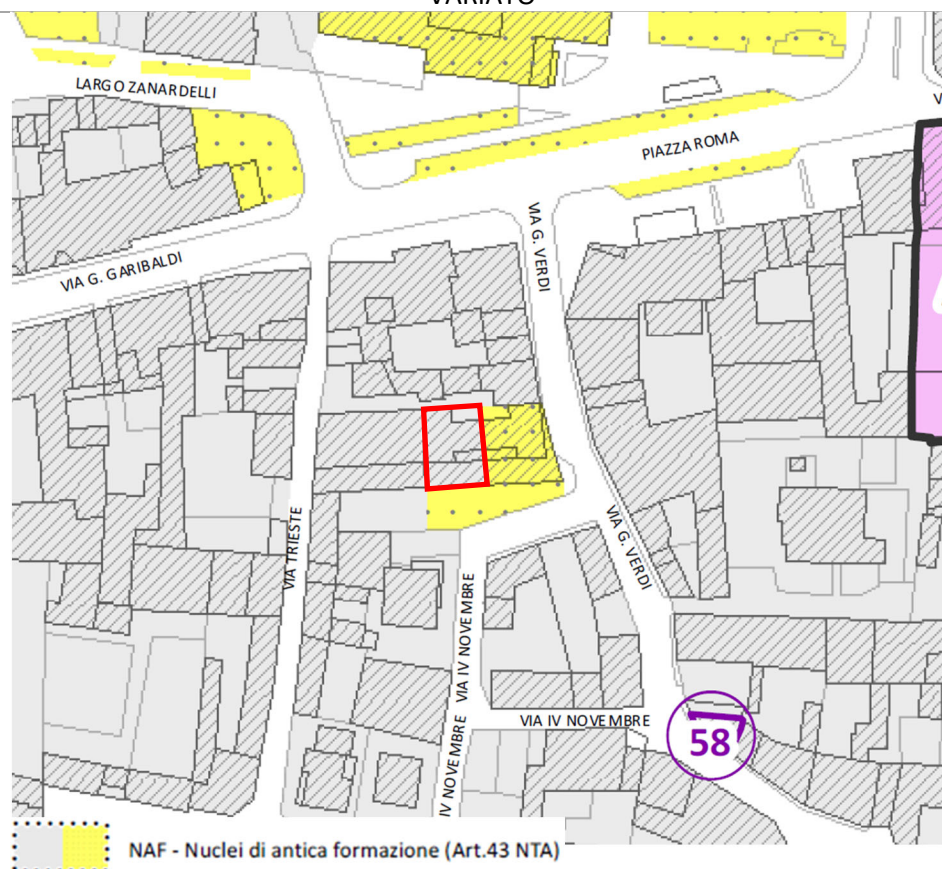
Classe 4

Estratto Piano delle Regole “PR-2 USO DEL SUOLO”

VIGENTE

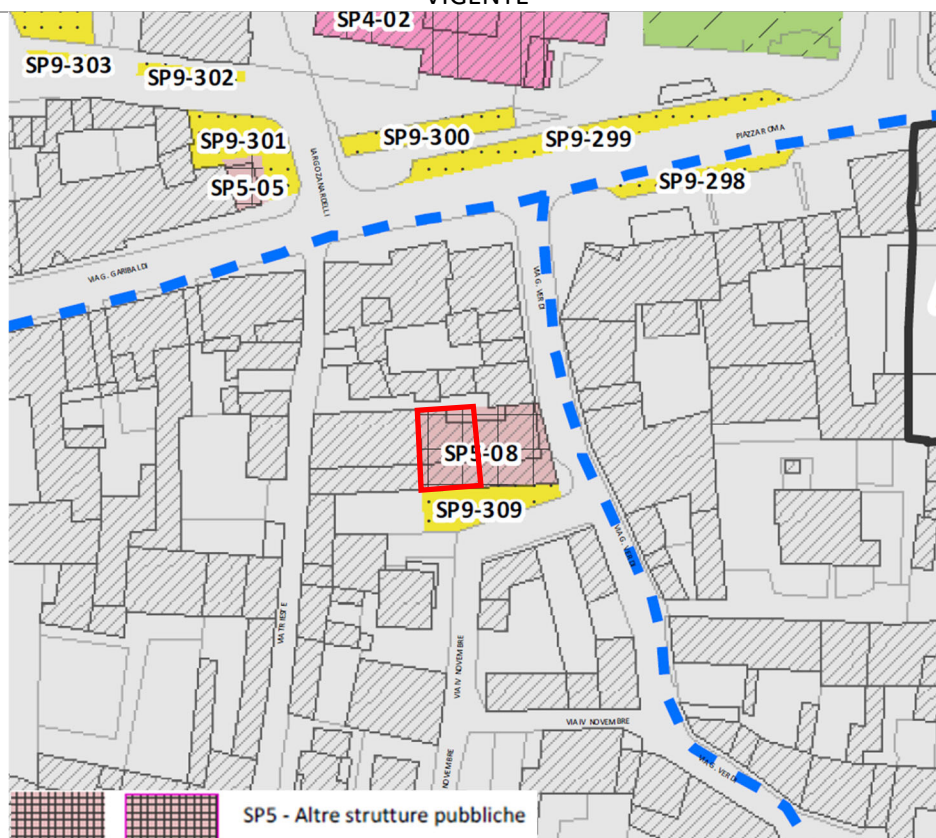


VARIATO

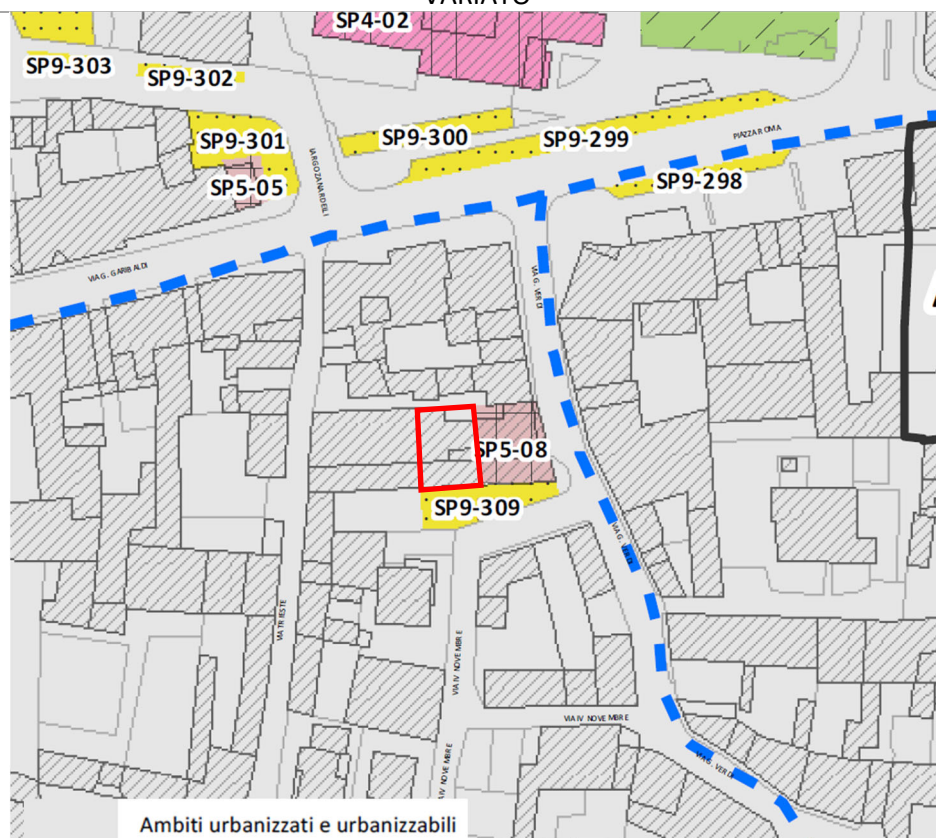


Estratto Piano dei Servizi “PS-2 SERVIZI ESISTENTI E DI PROGETTO”

VIGENTE



VARIATO



VIGENTE

Codice servizio **SP5-08**

DESCRIZIONE

Categoria servizio: SP5 - Altre strutture pubbliche

Denominazione: ex ufficio vigili e archivio

Indirizzo: Via IV Novembre

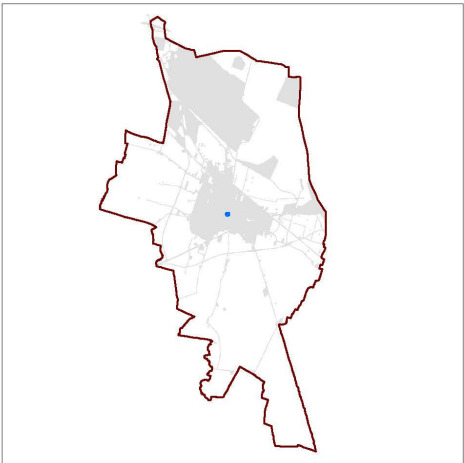
Superficie: mq 410,29

Stato di conservazione: Buono

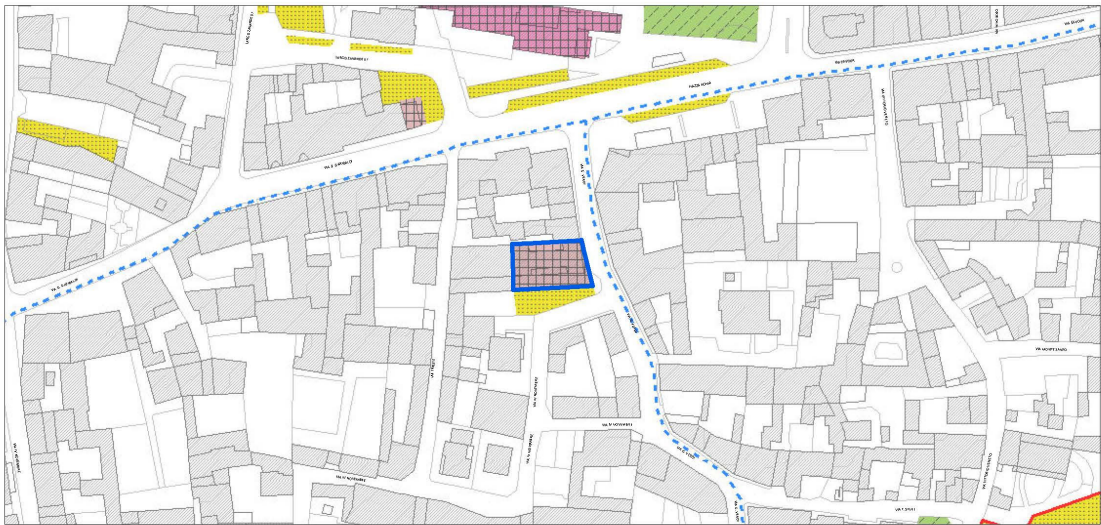
Grado di fruibilità: Alto

Grado di accessibilità: Alto

Note per interventi necessari:



Inquadramento territoriale



Estratto tavola PS-1



Localizzazione su ortofoto

VARIATO

Codice servizio **SP5-08**

DESCRIZIONE

Categoria servizio: SP5 - Altre strutture pubbliche

Denominazione: ex ufficio vigili e archivio

Indirizzo: Via IV Novembre

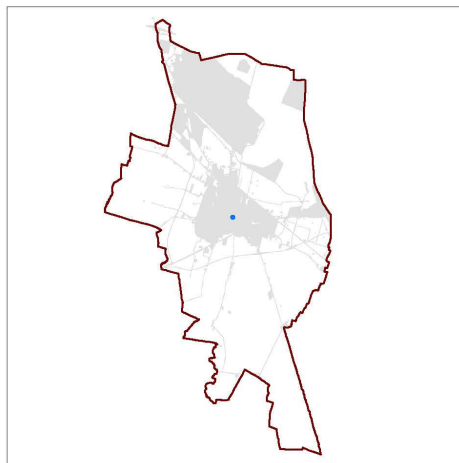
Superficie: mq 218,713

Stato di conservazione: Buono

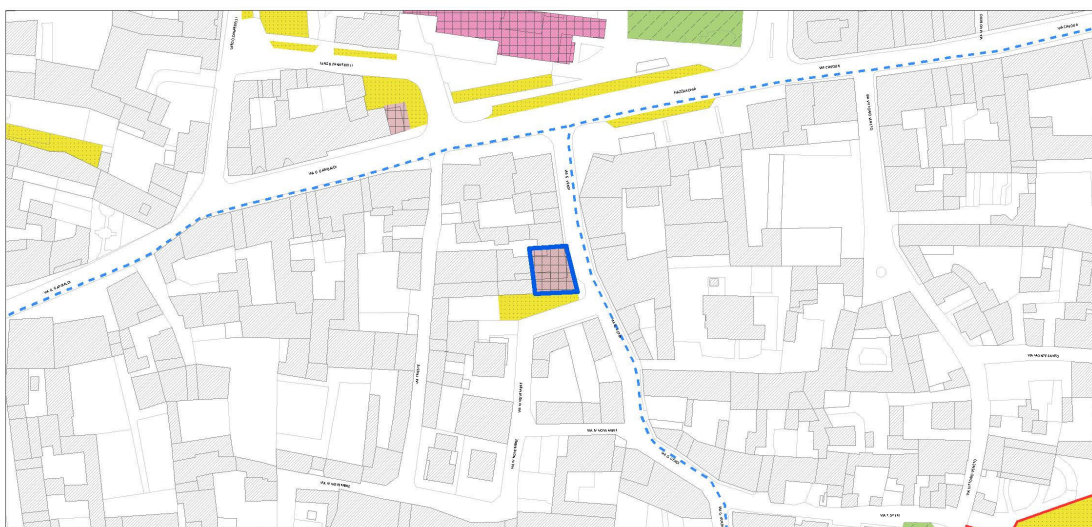
Grado di fruibilità: Alto

Grado di accessibilità: Alto

*Note
per interventi necessari:*



Inquadramento territoriale



Estratto tavola PS-1



Localizzazione su ortofoto

SCHEDA N. 3

Ubicazione area: Via Fabio Filzi

Foglio: n. 30

Particella: n. 635

Subalterno: n. 2

Classificazione urbanistica P.G.T. vigente:

- zona SP - Aree pubbliche o di interesse pubblico disciplinate dal piano dei servizi - art. 64 delle NTA;

Immobile ex farmacia.

Per l'immobile viene introdotta la norma speciale n. 75 di cui all'art. 60 delle NTA che ammette per lo stesso anche la destinazione AD - ambiti residenziali ad alta densità - art. 44 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

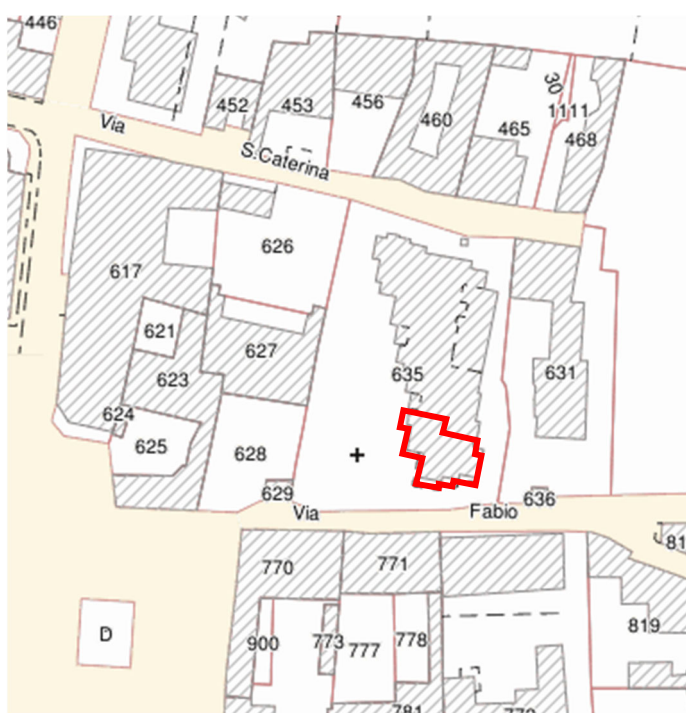
Valore di mercato determinato da perizia di stima anno 2020:

- mq. 158,00 x €/mq. 900,00 = **142.200,00**

stratto google maps

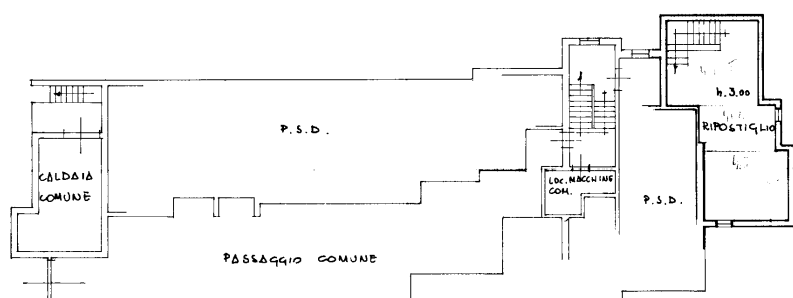


Estratto mappa catastale

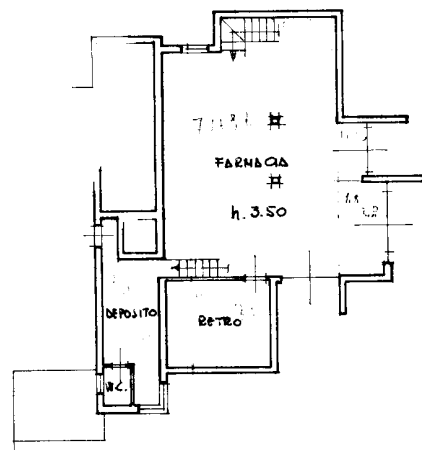


Estratto planimetria catastale

Piano interrato

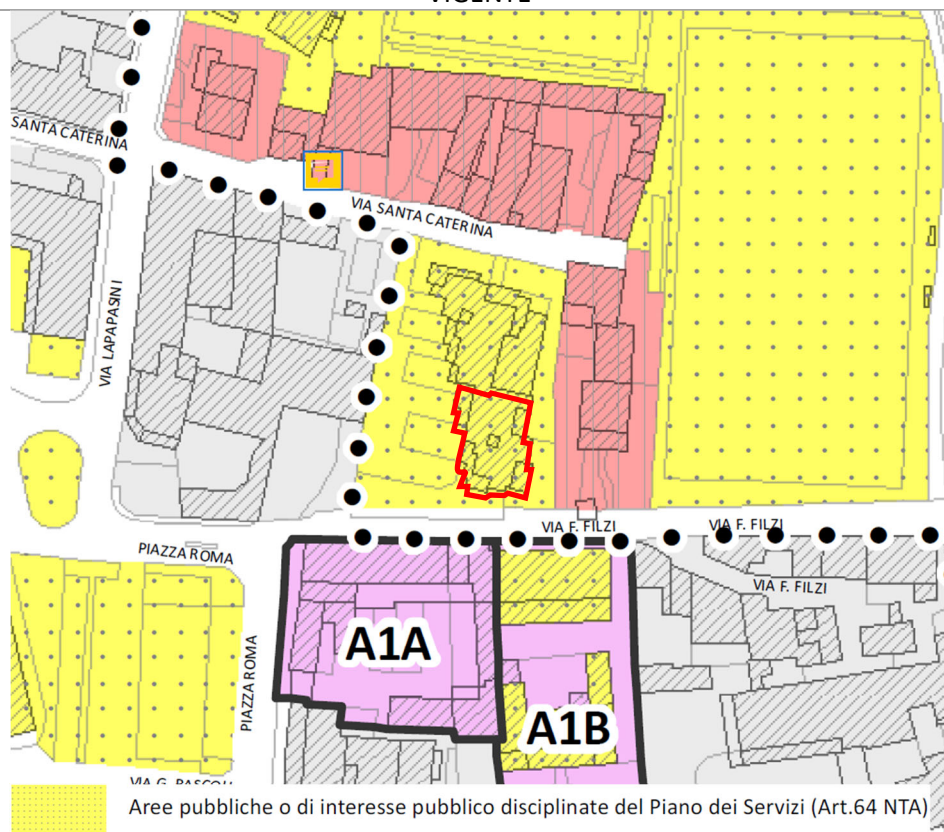


Piano terra

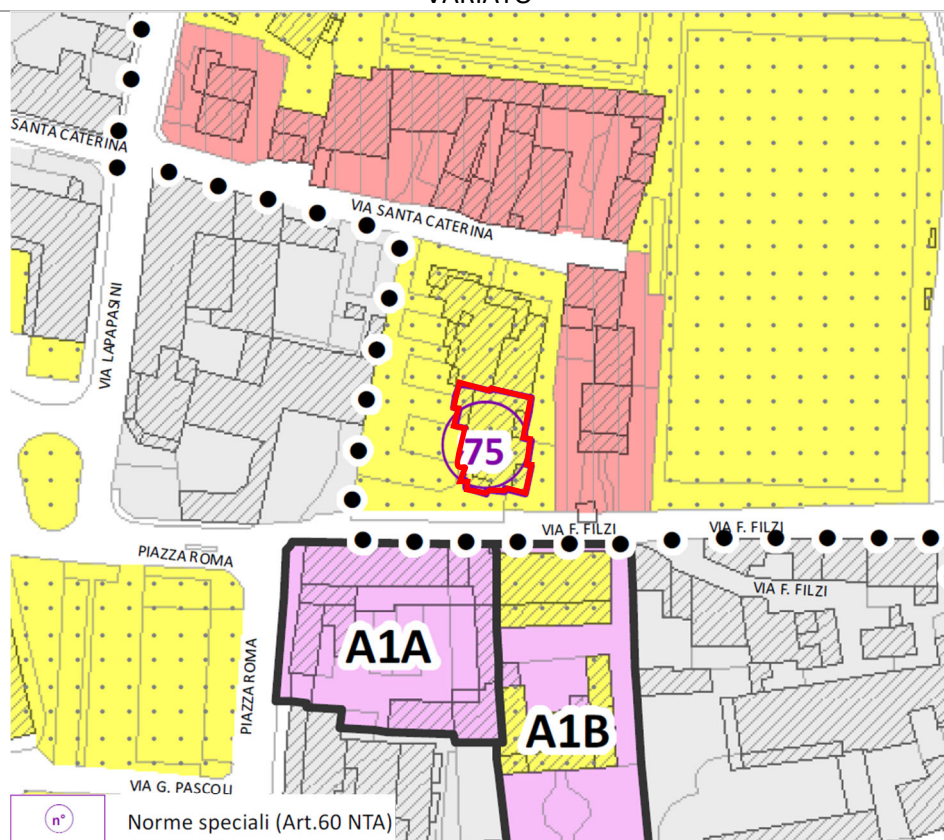


Estratto Piano delle Regole “PR-2 USO DEL SUOLO”

VIGENTE



VARIATO



VIGENTE

Art. 60 NORME SPECIALI

1. Per ciascuna norma particolare, così come elencate nella seguente tabella e univocamente riportato nelle cartografie del Piano delle Regole con numero, si applicano le disposizioni della zona in cui le stesse ricadono a meno delle prescrizioni prevalenti qui definite.
2. Buona parte di tali norme derivano da:
 - a. determinazioni alle osservazioni accolte dal Consiglio Comunale con delibera n. 17 del 06/04/2009 individuate nelle Tavole di Uso del Suolo con apposito simbolo grafico e contribuisce a rendere esplicita la volontà del Consiglio Comunale senza dover ricorrere alla lettura completa della osservazione e della relativa determinazione;
 - b. norme speciali presenti nel PRG previgente, derivanti da varianti ad hoc o dall'accoglimento delle osservazioni;
 - c. norme speciali derivanti dall'accoglimento dei contributi dei cittadini pervenuti in sede di avvio del procedimento della variante al PdR legata alle aree escluse dal PTRAM;
 - d. alle norme speciali necessarie per l'attuazione del “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobili comunali anni 2011-2014” di cui alla delibera di C.C. n. 38 del 15/11/2011;
 - e. alle norme speciali inserite con varianti puntuali, successive alla prima approvazione del PGT.

VARIATO

Art. 60 NORME SPECIALI

1. Per ciascuna norma particolare, così come elencate nella seguente tabella e univocamente riportato nelle cartografie del Piano delle Regole con numero, si applicano le disposizioni della zona in cui le stesse ricadono a meno delle prescrizioni prevalenti qui definite.
2. Buona parte di tali norme derivano da:
 - a. determinazioni alle osservazioni accolte dal Consiglio Comunale con delibera n. 17 del 06/04/2009 individuate nelle Tavole di Uso del Suolo con apposito simbolo grafico e contribuisce a rendere esplicita la volontà del Consiglio Comunale senza dover ricorrere alla lettura completa della osservazione e della relativa determinazione;
 - b. norme speciali presenti nel PRG previgente, derivanti da varianti ad hoc o dall'accoglimento delle osservazioni;
 - c. norme speciali derivanti dall'accoglimento dei contributi dei cittadini pervenuti in sede di avvio del procedimento della variante al PdR legata alle aree escluse dal PTRAM;
 - d. alle norme speciali necessarie per l'attuazione del “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobili comunali anni 2011-2014” di cui alla delibera di C.C. n. 38 del 15/11/2011;
 - e. alle norme speciali inserite con varianti puntuali, successive alla prima approvazione del PGT.

...

75	<i>piano alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2016-2019</i> <i>mappale 635 subalterni 2 e 3 del foglio 30</i> <i>si applicano le disposizioni di cui all'Art. 44 delle presenti NTA</i>
-----------	--

SCHEDA N. 4

Ubicazione area: Via Fabio Filzi

Foglio: n. 30

Particella: n. 635

Subalterno: n. 3

Classificazione urbanistica P.G.T. vigente:

- zona SP - Aree pubbliche o di interesse pubblico disciplinate dal piano dei servizi - art. 64 delle NTA;

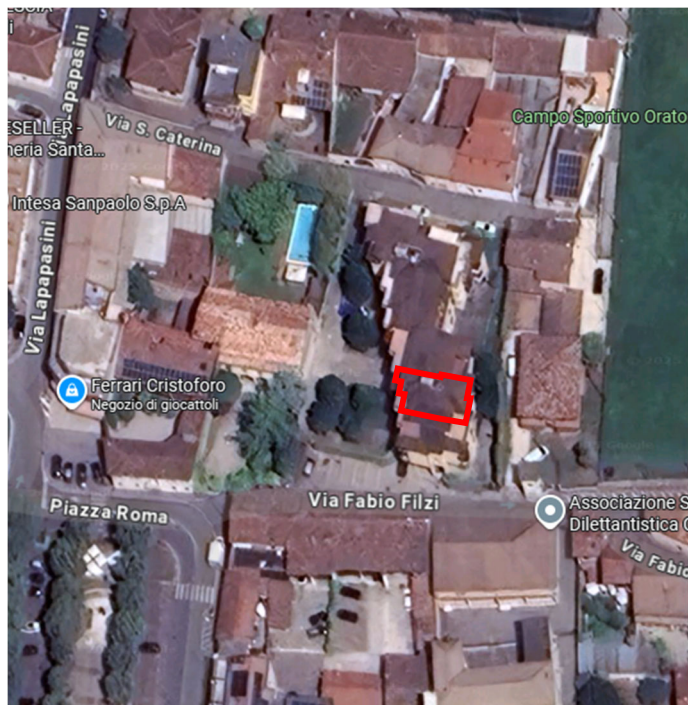
Unità immobiliare abitativa.

Per l'immobile viene introdotta la norma speciale n. 75 di cui all'art. 60 delle NTA che ammette per lo stesso anche la destinazione AD - ambiti residenziali ad alta densità - art. 44 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Valore di mercato determinato da perizia di stima anno 2020:

- mq. 130,00 x €/mq. 700,00 = **91.000,00**

Estratto google maps

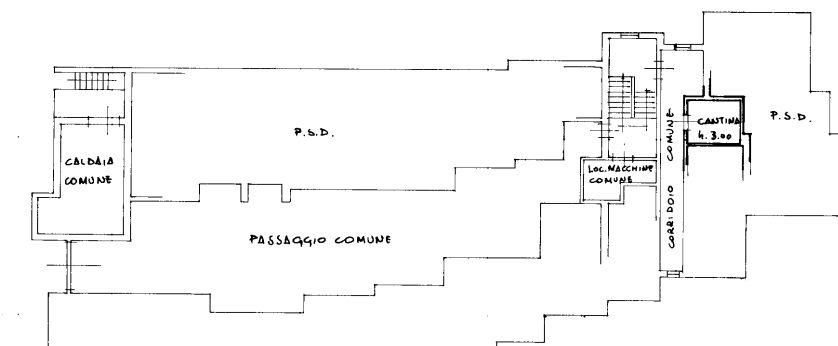


Estratto mappa catastale

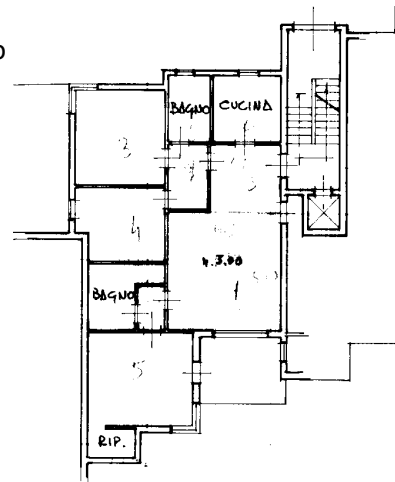


Estratto planimetria catastale

Piano interrato

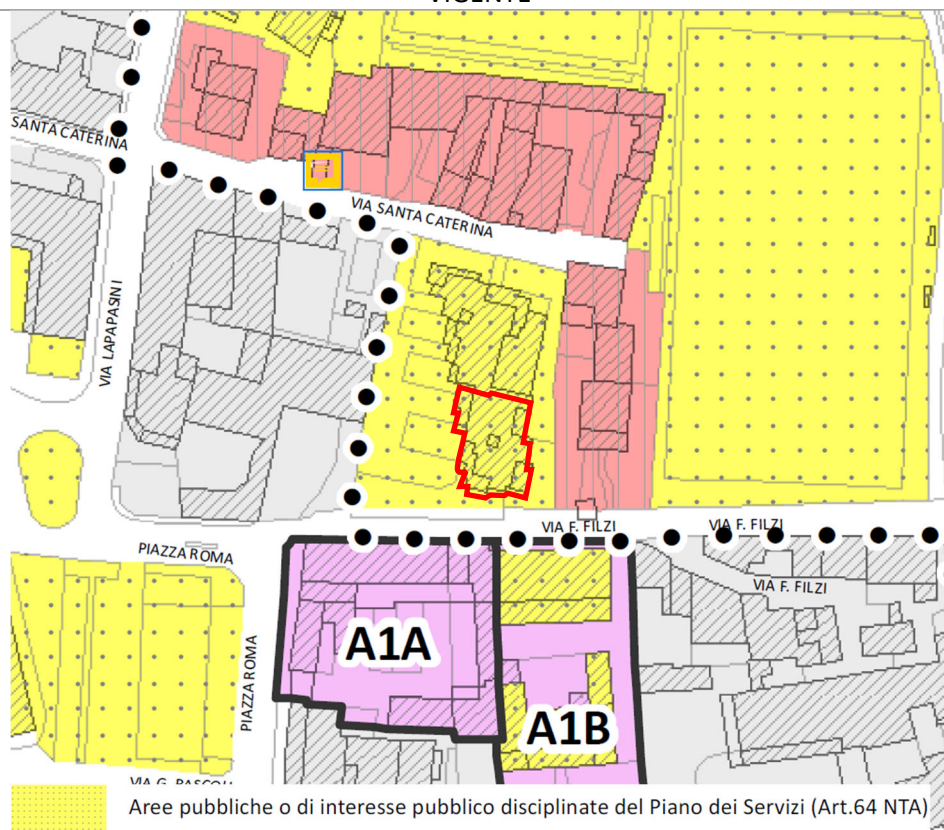


Piano rialzato

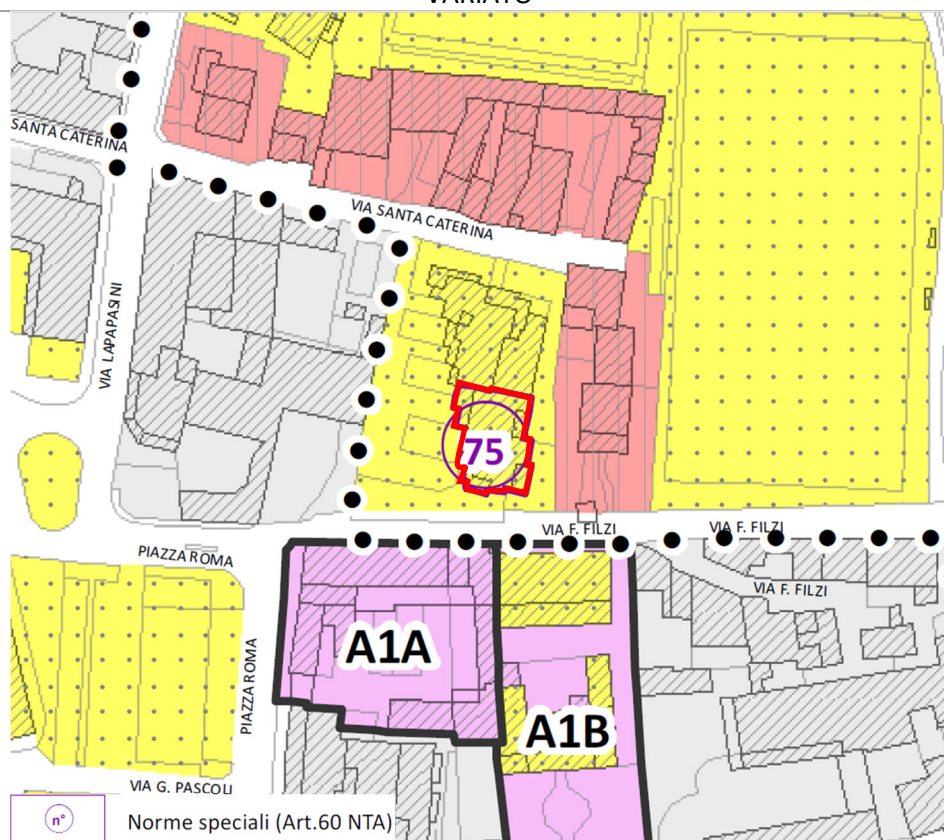


Estratto scheda ricognitiva dei servizi esistente e tavola PS-1 Piano dei Servizi

VIGENTE



VARIATO



VIGENTE

Art. 60 NORME SPECIALI

1. Per ciascuna norma particolare, così come elencate nella seguente tabella e univocamente riportato nelle cartografie del Piano delle Regole con numero, si applicano le disposizioni della zona in cui le stesse ricadono a meno delle prescrizioni prevalenti qui definite.
2. Buona parte di tali norme derivano da:
 - a. determinazioni alle osservazioni accolte dal Consiglio Comunale con delibera n. 17 del 06/04/2009 individuate nelle Tavole di Uso del Suolo con apposito simbolo grafico e contribuisce a rendere esplicita la volontà del Consiglio Comunale senza dover ricorrere alla lettura completa della osservazione e della relativa determinazione;
 - b. norme speciali presenti nel PRG previgente, derivanti da varianti ad hoc o dall'accoglimento delle osservazioni;
 - c. norme speciali derivanti dall'accoglimento dei contributi dei cittadini pervenuti in sede di avvio del procedimento della variante al PdR legata alle aree escluse dal PTRAM;
 - d. alle norme speciali necessarie per l'attuazione del “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobili comunali anni 2011-2014” di cui alla delibera di C.C. n. 38 del 15/11/2011;
 - e. alle norme speciali inserite con varianti puntuali, successive alla prima approvazione del PGT.

VARIATO

Art. 60 NORME SPECIALI

1. Per ciascuna norma particolare, così come elencate nella seguente tabella e univocamente riportato nelle cartografie del Piano delle Regole con numero, si applicano le disposizioni della zona in cui le stesse ricadono a meno delle prescrizioni prevalenti qui definite.
2. Buona parte di tali norme derivano da:
 - a. determinazioni alle osservazioni accolte dal Consiglio Comunale con delibera n. 17 del 06/04/2009 individuate nelle Tavole di Uso del Suolo con apposito simbolo grafico e contribuisce a rendere esplicita la volontà del Consiglio Comunale senza dover ricorrere alla lettura completa della osservazione e della relativa determinazione;
 - b. norme speciali presenti nel PRG previgente, derivanti da varianti ad hoc o dall'accoglimento delle osservazioni;
 - c. norme speciali derivanti dall'accoglimento dei contributi dei cittadini pervenuti in sede di avvio del procedimento della variante al PdR legata alle aree escluse dal PTRAM;
 - d. alle norme speciali necessarie per l'attuazione del “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobili comunali anni 2011-2014” di cui alla delibera di C.C. n. 38 del 15/11/2011;
 - e. alle norme speciali inserite con varianti puntuali, successive alla prima approvazione del PGT.

...

75	<i>piano alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2016-2019</i> <i>mappale 635 subalterni 2 e 3 del foglio 30</i> <i>si applicano le disposizioni di cui all'Art. 44 delle presenti NTA</i>
-----------	--

SCHEMA N. 5

Ubicazione immobile: Via Artigianale (magazzino/macello comunale)

Foglio: n. 33

Particelle: n. 727

Subalterno: ///

Classificazione urbanistica P.G.T. vigente:

- zona AP - Ambiti produttivi artigianali industriali - art. 47 delle N.T.A.;

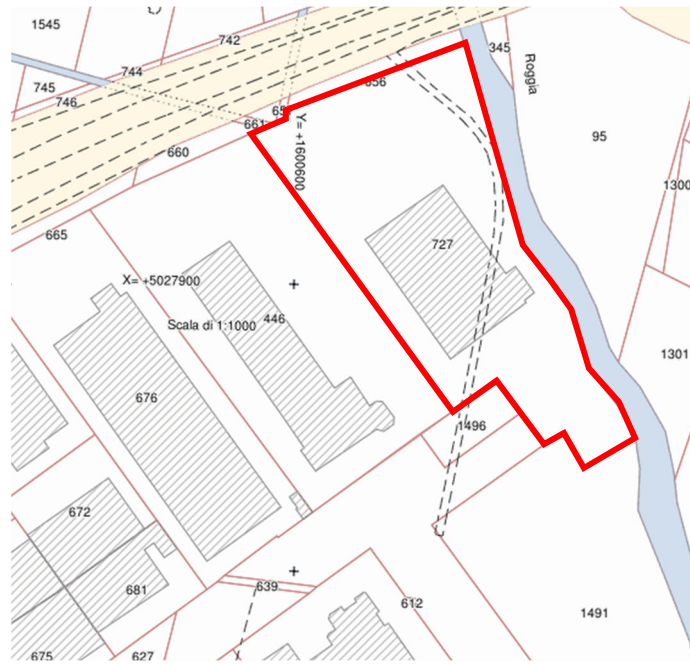
La valorizzazione dell'area è quantificata sulla base di perizia di stima anno 2022:

- mq. 1.821,30 = 973.498,00

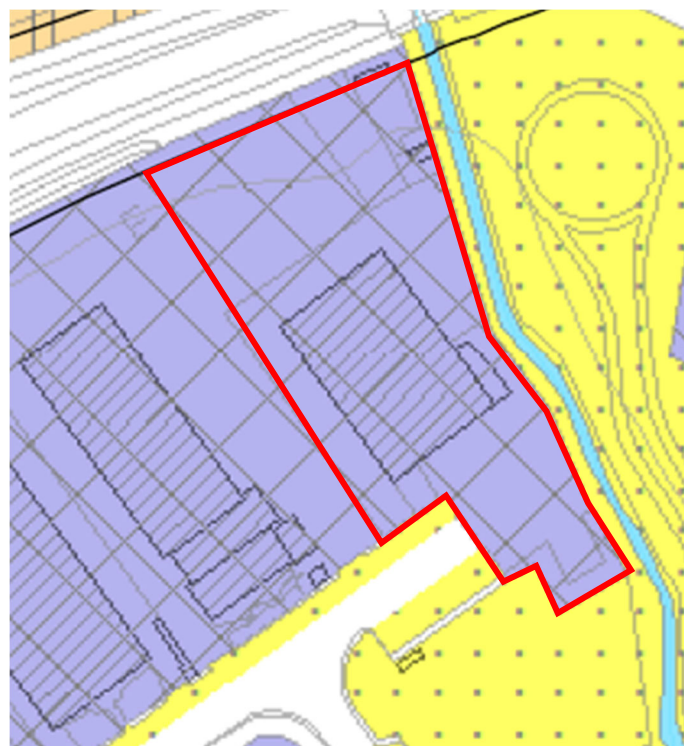
Estratto google maps



Estratto mappa catastale



Estratto Piano delle Regole "PR-2 USO DEL SUOLO"



AP - Ambiti produttivi artigianali industriali (Art.47 NTA)

SCHEDA N. 6

Ubicazione area: Via Po'

Foglio: n. 39

Particelle: n. 241

Subalterno: ///

Classificazione urbanistica P.G.T. vigente:

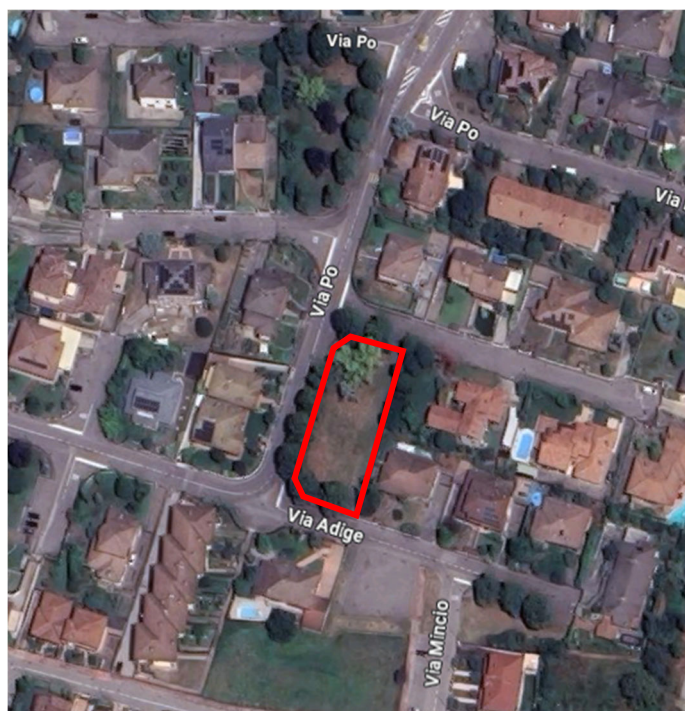
- zona MD - Ambiti residenziali a media densità - art. 45 delle N.T.A.;

Se presenti dovranno essere spostate in posizione consona, ed a spese dell'aggiudicatario, le eventuali reti tecnologiche ricadenti all'interno della porzione di area che si intende alienare.

La valorizzazione dell'area, determinata in base a perizia di stima anno 2017, è così quantificata:

- mq. 1.546,00 x €/mq. 177,88 = **275.002,48**

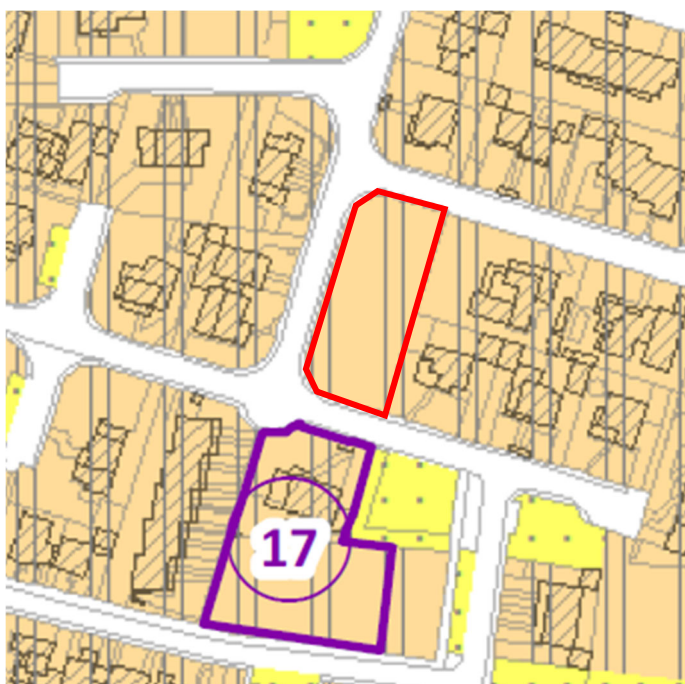
Estratto google maps



Estratto mappa catastale



Estratto Piano delle Regole "PR-2 USO DEL SUOLO"



 MD - Ambiti residenziali a media densità (Art.45 NTA)

SCHEDA N. 7

Ubicazione area: Via Adige

Foglio: n. 39

Particelle: n. 638 parte

Subalterno: ///

Classificazione urbanistica P.G.T. vigente:

- zona MD - Ambiti residenziali a media densità - art. 45 delle N.T.A.;

Se presenti dovranno essere spostate in posizione consona, ed a spese dell'aggiudicatario, le eventuali reti tecnologiche ricadenti all'interno della porzione di area che si intende alienare.

Il frazionamento dell'area è a carico dell'aggiudicatario.

La valorizzazione dell'area, determinata in base a perizia di stima anno 2017, è così quantificata:

- mq. 1.102,00 x €/mq. 158,80 = **174.997,60**

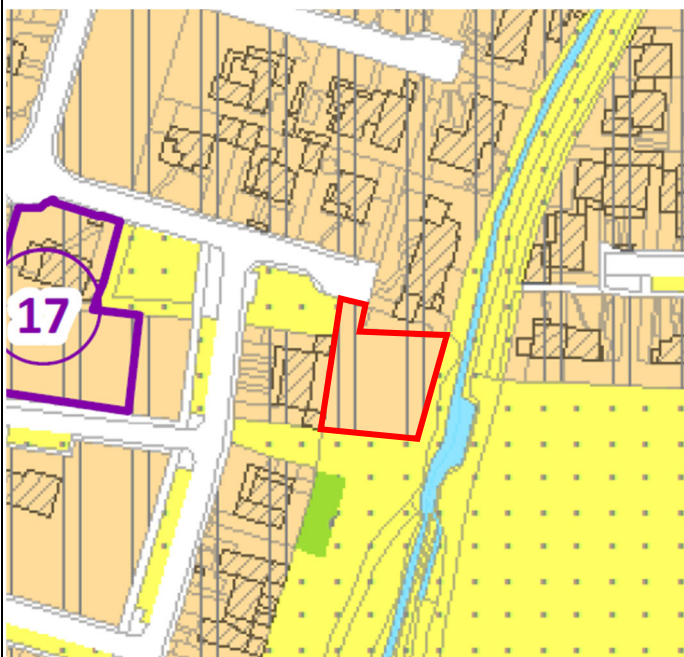
Estratto google maps



Estratto mappa catastale



Estratto Piano delle Regole "PR-2 USO DEL SUOLO"



MD - Ambiti residenziali a media densità (Art.45 NTA)

SCHEDA N. 8

Ubicazione area: Strada Curvane

Foglio 21

Particelle 1201parte, 1382 parte

Lunghezza mt. 30,15 profondità mt. 29,95/14,40 e 10,70 larghezza variabile (vedasi schema grafico)

Classificazione urbanistica P.G.T. vigente:

- zona MD - Ambiti residenziali a media densità - art. 45 delle N.T.A.;
- zona VP - verde privato/parcheggio” senza edificabilità - art. 49 e 60, punto 53 delle N.T.A..

Se presenti dovranno essere spostate in posizione consona, ed a spese dell'aggiudicatario, le eventuali reti tecnologiche ricadenti all'interno della porzione di area che si intende alienare.

Il frazionamento dell'area è a carico dell'aggiudicatario.

La valorizzazione dell'area, determinata in base a perizia di stima anno 2017 su area di pari destinazione, è così quantificata:

- mq. 668,50 x €/mq. 177,80 = **118.912,78**
- ma. 120,00 x €/mq. 90,00 = **10.800,00**
- TOTALE = 129.712,78**

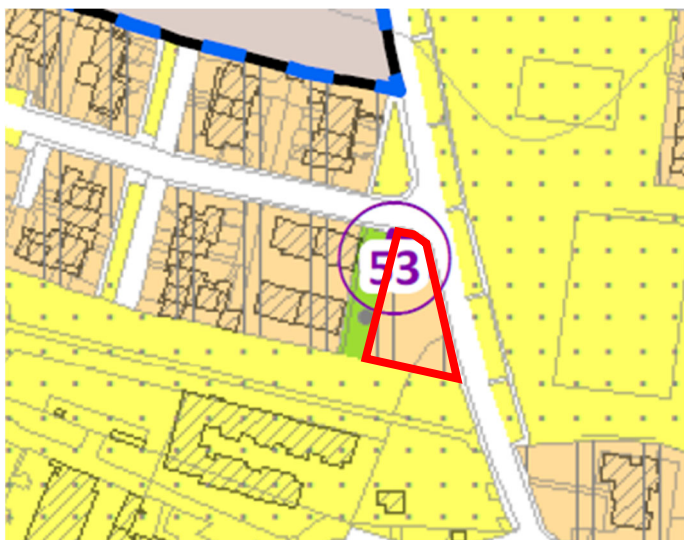
Estratto google maps



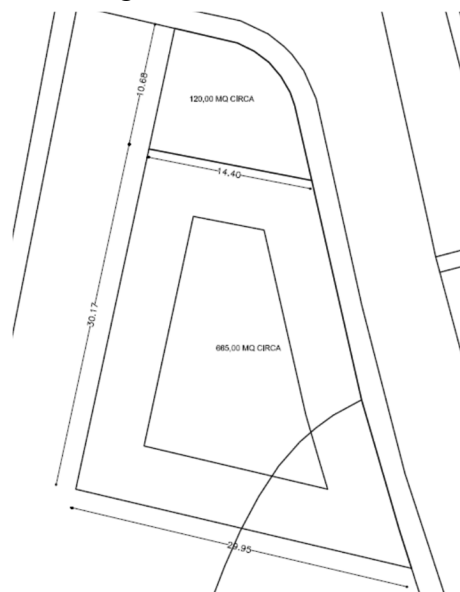
Estratto mappa catastale



Estratto Piano delle Regole “PR-2 USO DEL SUOLO”



Schema grafico



MD - Ambiti residenziali a media densità (Art.45 NTA)



VP - Verde privato (Art.49 NTA)

SCHEDA N. 9

Ubicazione area: Via Giovanni Falcone

Foglio: n. 36

Particelle: n. 135 parte, 166 parte, 191 parte

Subalterno: ///

Classificazione urbanistica P.G.T. vigente:

- zona MD - Ambiti residenziali a media densità - art. 45 delle N.T.A.;

Se presenti dovranno essere spostate in posizione consona, ed a spese dell'aggiudicatario, le eventuali reti tecnologiche ricadenti all'interno della porzione di area che si intende alienare.

Il frazionamento dell'area sarà a carico dell'aggiudicatario.

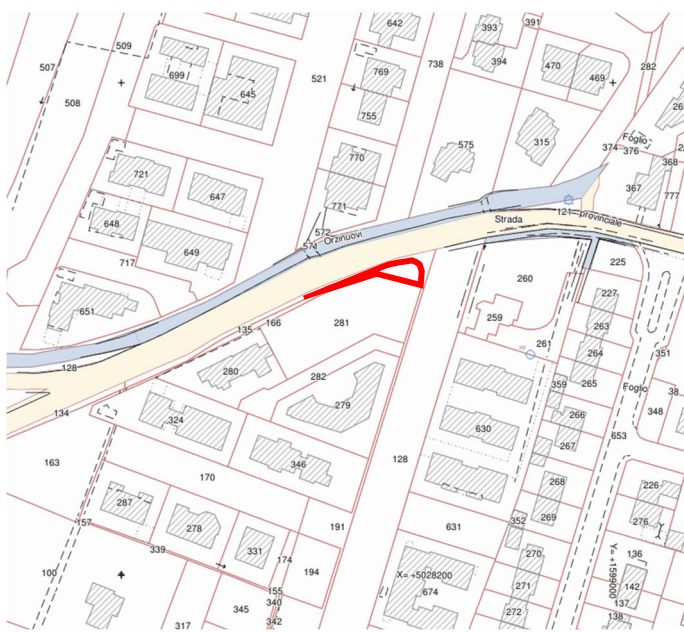
La valorizzazione dell'area, determinato in base a perizia di stima anno 2017 su area di pari destinazione, è così quantificata:

- mq. 126,00 x €/mq. 177,88 = **22.412,88**

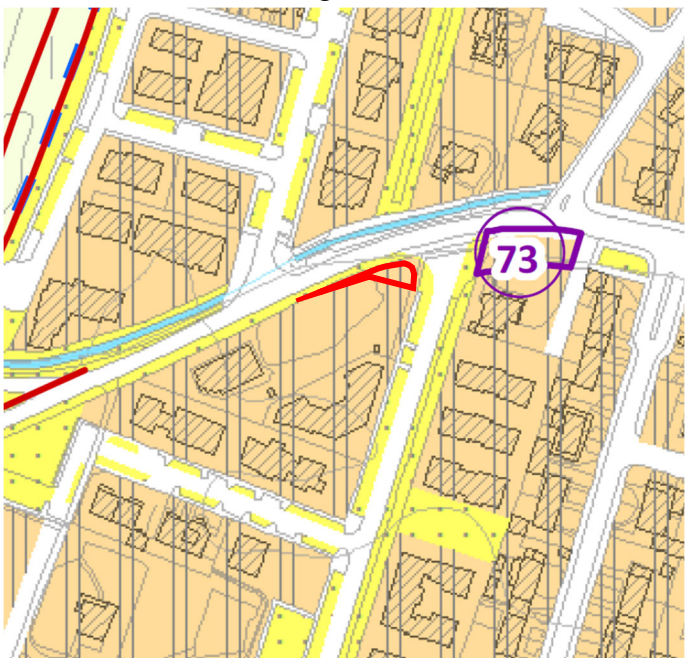
Estratto google maps



Estratto mappa catastale



Estratto Piano delle Regole "PR-2 USO DEL SUOLO"



 MD - Ambiti residenziali a media densità (Art.45 NTA)

SCHEDA N. 10

Ubicazione area: Via Venti Settembre

Foglio: n. 31

Particelle: n. 539

Subalterno: ///

Classificazione urbanistica P.G.T. vigente:

- zona AD - Ambiti residenziali ad alta densità - art. 44 delle N.T.A.;

Se presenti dovranno essere spostate in posizione consona, ed a spese dell'aggiudicatario, le eventuali reti tecnologiche ricadenti all'interno della porzione di area che si intende alienare.

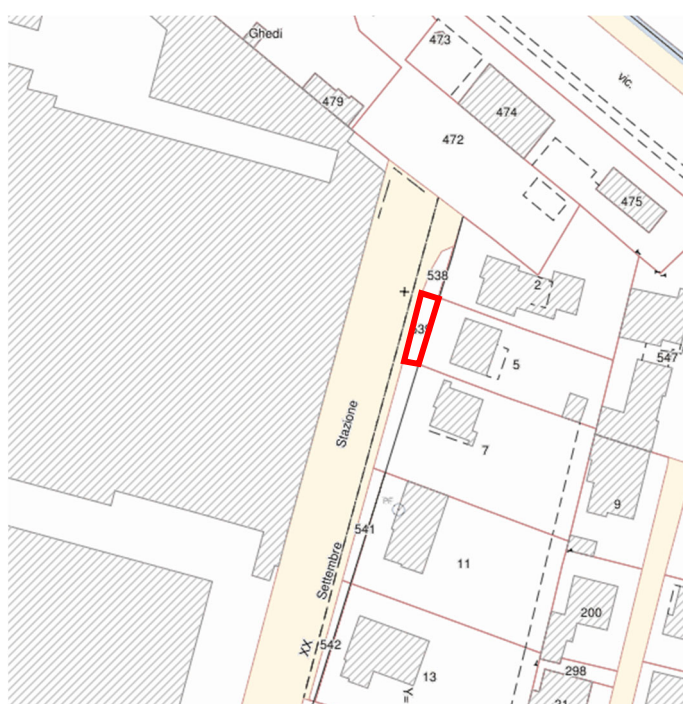
La valorizzazione dell'area, determinata in base a perizia di stima anno 2017 su area di pari destinazione, è così quantificata:

- mq. 57,00 x €/mq. 177,88 = 10.139,16

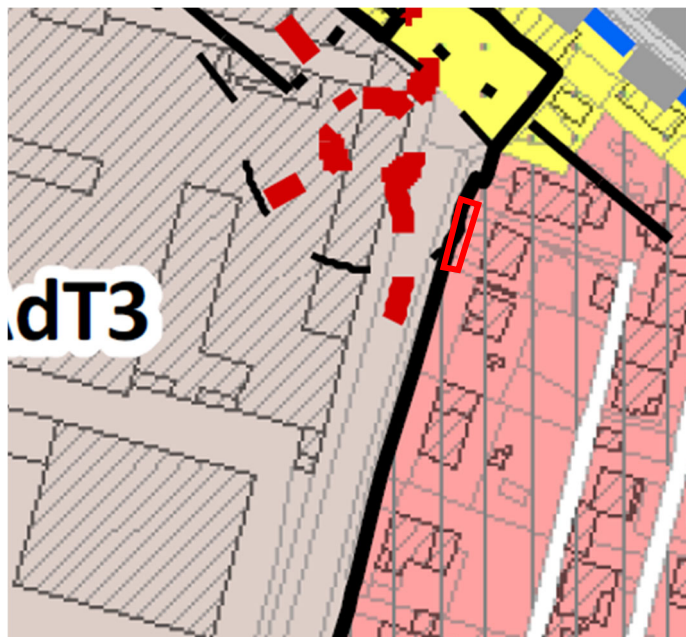
Estratto google maps



Estratto mappa catastale



Estratto Piano delle Regole "PR-2 USO DEL SUOLO"



 AD - Ambiti residenziali ad alta densità (Art.44 NTA)

SCHEDA N. 11

Ubicazione area: Via Caduti di Nassiriya

Foglio: n. 38

Particelle: n. 693

Subalterno: ///

Classificazione urbanistica P.G.T. vigente:

- zona VP - Verde privato - art. 49 delle N.T.A.;

Se presenti dovranno essere spostate in posizione consona, ed a spese dell'aggiudicatario, le eventuali reti tecnologiche ricadenti all'interno della porzione di area che si intende alienare.

La valorizzazione dell'area è così quantificata:

- mq. 54,00 x €/mq. 90,00 = **4.860,00**

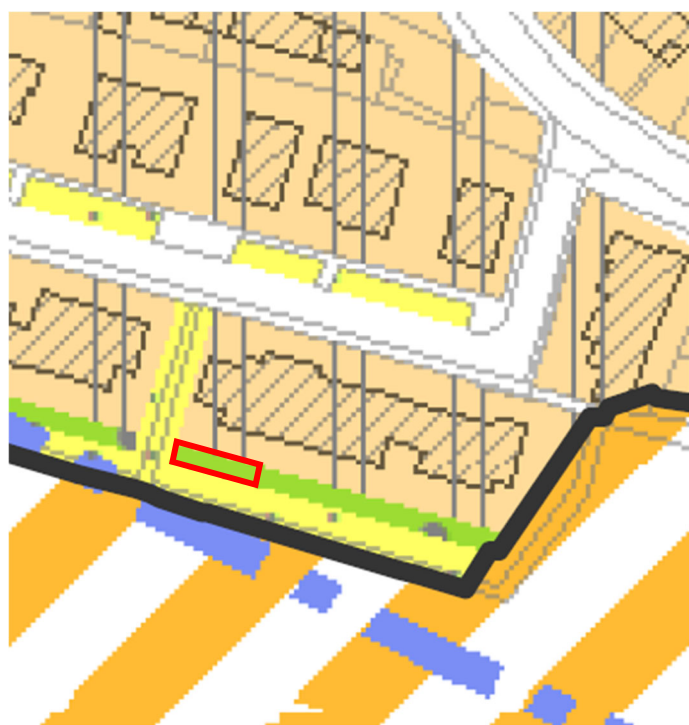
Estratto google maps



Estratto mappa catastale



Estratto Piano delle Regole "PR-2 USO DEL SUOLO"



VP - Verde privato (Art.49 NTA)

SCHEDA N. 12

Ubicazione area: Via Europa

Foglio: n. 28

Particelle: n. 724 parte

Subalterno: ///

Classificazione urbanistica P.G.T. vigente:

- zona SP - Aree pubbliche o di interesse pubblico disciplinate dal piano dei servizi - art. 64 delle NTA;

L'area che si intende alienare, identificata con la particella 724 parte, è stata conteggiata nell'attuale relazione del Piano dei Servizi - Parte 1, pagina 128, come SP7 - Sistema del verde.

L'immobile viene rimosso dal Piano dei Servizi e attribuito al Piano delle Regole del P.G.T., come zona VP - verde privato - art. 49 delle N.T.A..

Pertanto, l'alienazione comporta una riduzione di standard a servizi conteggiata nella relazione del Piano dei Servizi - Parte 1, pag. 27.

Se presenti dovranno essere spostate in posizione consona ed a spese dell'aggiudicatario le eventuali reti tecnologiche ricadenti all'interno della porzione di area che si intende alienare.

Il frazionamento dell'area sarà a carico dell'aggiudicatario.

La valorizzazione dell'area è così quantificata:

- mq. 54,00 x €/mq. 90,00 = **4.860,00**

Estratto google maps

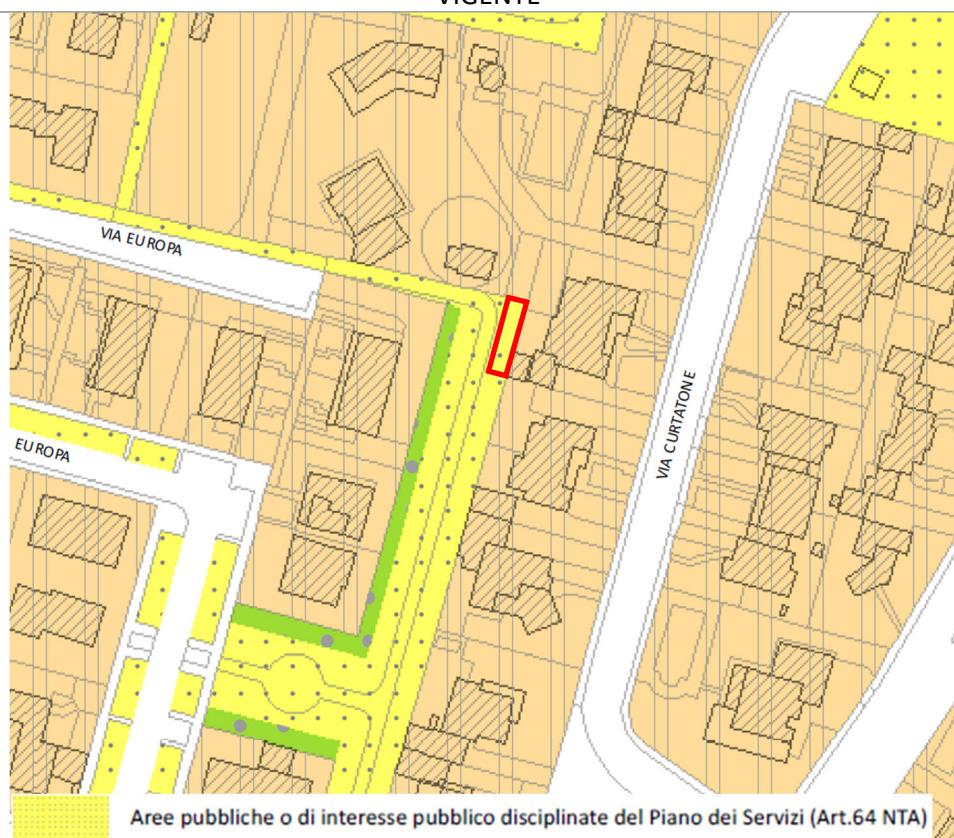


Estratto mappa catastale

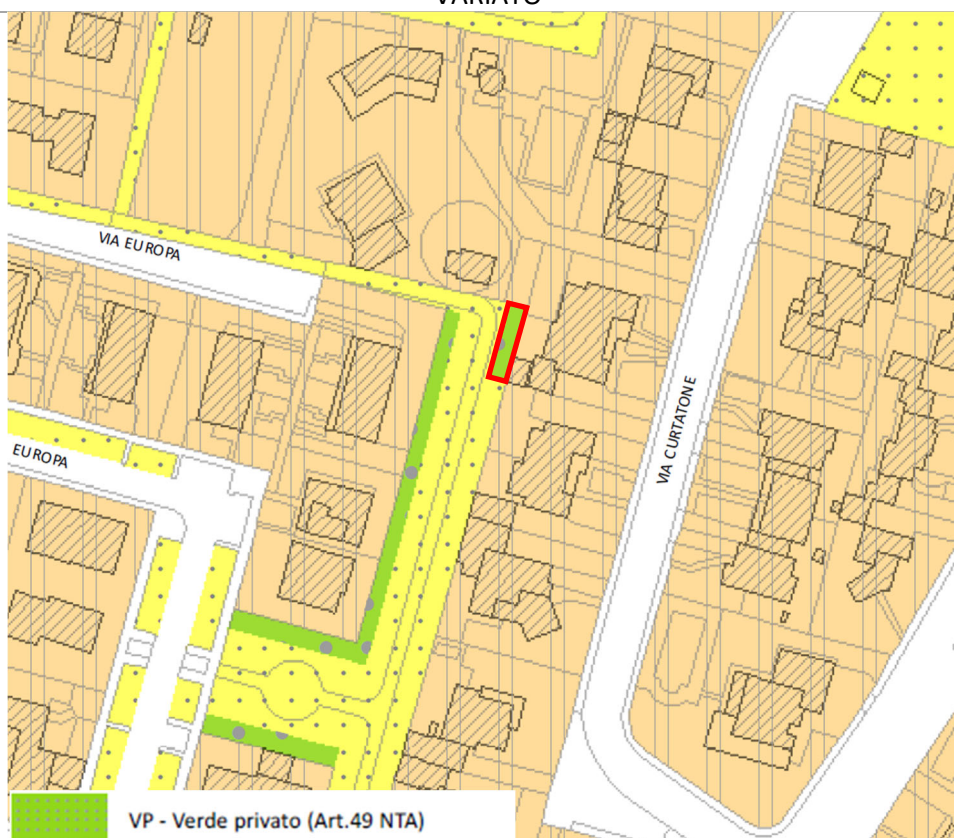


Estratto Piano delle Regole “PR-2 USO DEL SUOLO”

VIGENTE



VARIATO



Estratto Piano dei Servizi "PS-2 PSERVIZI ESISTENTI E DI PROGETTO"

VIGENTE



VARIATO



VIGENTE

Codice servizio **SP7-104**

DESCRIZIONE

Categoria servizio: SP7 - Sistema del verde

Denominazione: parco pubblico di quartiere

Indirizzo: Via Europa

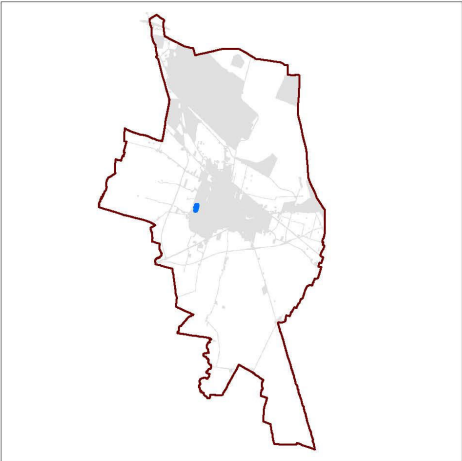
Superficie: mq 2953,78

Stato di conservazione: Buono

Grado di fruibilità: Alto

Grado di accessibilità: Alto

Note
per interventi necessari:



Inquadramento territoriale



Estratto tavola PS-1



Localizzazione su ortofoto

DESCRIZIONE

Categoria servizio: SP7 - Sistema del verde

Denominazione: parco pubblico di quartiere

Indirizzo: Via Europa

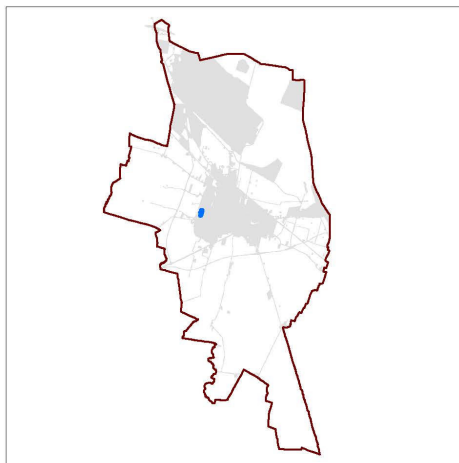
Superficie: mq 2898,77

Stato di conservazione: Buono

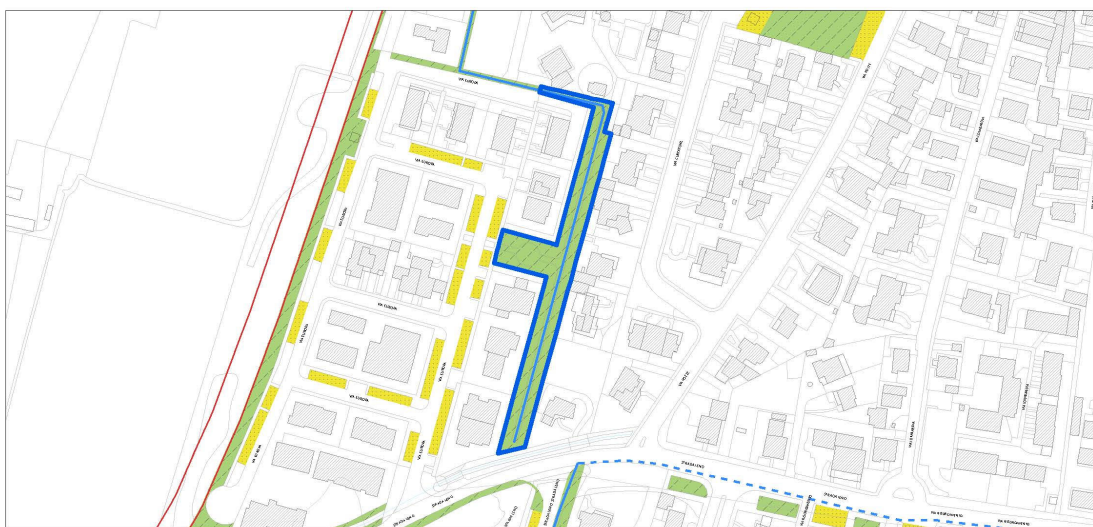
Grado di fruibilità: Alto

Grado di accessibilità: Alto

Note per interventi necessari:



Inquadramento territoriale



Estratto tavola PS-1



Localizzazione su ortofoto

SCHEDA N. 13

Ubicazione area: Via Tutto Ghedi

Foglio: n. 34

Particelle: n. 319 parte

Subalterno: ///

Classificazione urbanistica P.G.T. vigente:

- zona AP - Ambiti produttivi artigianali industriali - art. 47 delle N.T.A.;

Se presenti dovranno essere spostate in posizione consona, ed a spese dell'aggiudicatario, le eventuali reti tecnologiche ricadenti all'interno della porzione di area che si intende alienare.

Il frazionamento dell'area è a carico dell'aggiudicatario.

La valorizzazione dell'area, determinato in base a perizia di stima anno 2023 su area di pari destinazione, è così quantificata:

- mq. 391,00 x €/mq. 122,75 = **47.995,25**

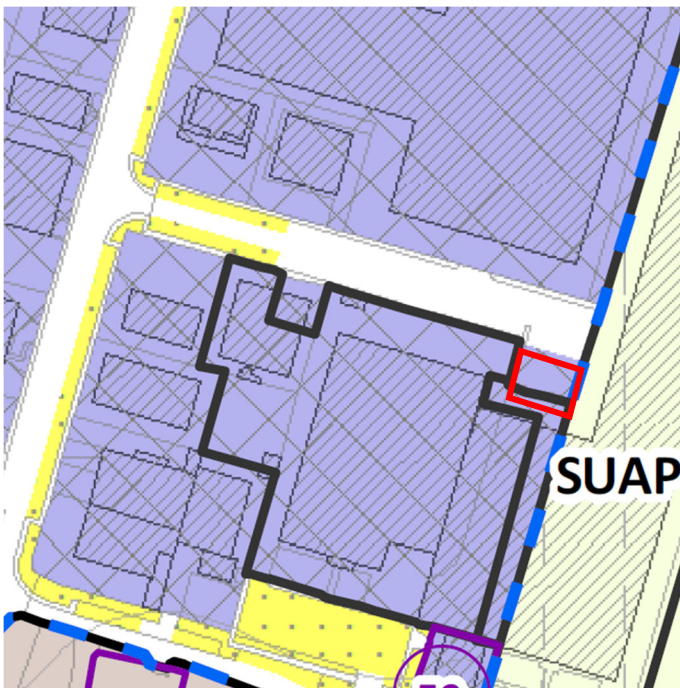
Estratto google maps



Estratto mappa catastale



Estratto Piano delle Regole "PR-2 USO DEL SUOLO"



AP - Ambiti produttivi artigianali industriali (Art.47 NTA)

SCHEDA N. 14

Ubicazione area: Strada Calvisano

Foglio: n. 34

Particelle: n. 1529 parte, 1537 parte e acque.

Subalterno: ///

Classificazione urbanistica P.G.T. vigente:

- zona AP - Ambiti produttivi artigianali industriali - art. 47 delle N.T.A.;

Prima dell'avvio dell'asta pubblica sarà necessario procedere con la sdemanializzazione del mappale acque e relativa intestazione al comune.

Se presenti dovranno essere spostate in posizione consona, ed a spese dell'aggiudicatario, le eventuali reti tecnologiche ricadenti all'interno della porzione di area che si intende alienare.

Il frazionamento dell'area è a carico dell'aggiudicatario.

La valorizzazione dell'area, in base a perizia di stima anno 2023 su area di pari destinazione, è così quantificata:

- mq. 348,48 x €/mq. 122,75 = **42.775,92**

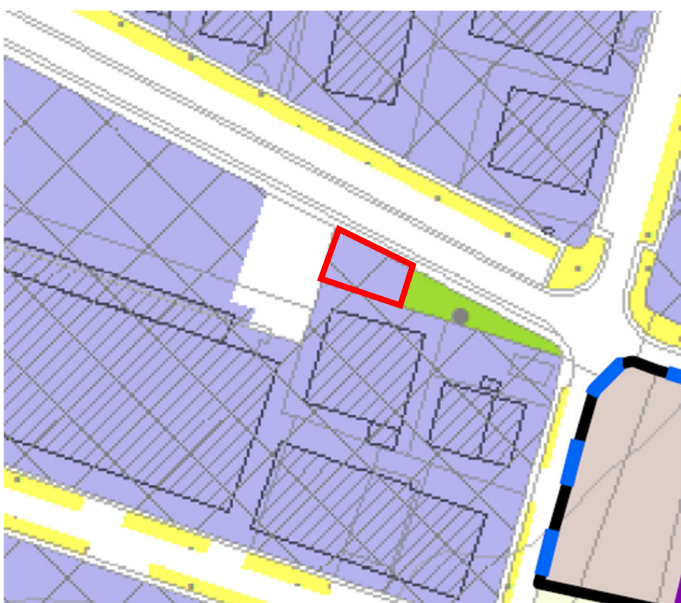
Estratto google maps



Estratto mappa catastale



Estratto Piano delle Regole "PR-2 USO DEL SUOLO"



AP - Ambiti produttivi artigianali industriali (Art.47 NTA)

SCHEDA N. 15

Ubicazione area: Via Artigianale

Foglio: n. 33

Particelle: n. 120 parte, 124 parte e acque.

Subalterno: ///

Classificazione urbanistica P.G.T. vigente:

- zona AP - Ambiti produttivi artigianali industriali - art. 47 delle NTA;
- zona SP - Aree pubbliche o di interesse pubblico disciplinate dal piano dei servizi - art. 64 delle NTA;

Parte dell'area che si intende alienare, identificata con la particella 124, è stata conteggiata nell'attuale relazione del Piano dei Servizi - Parte 3, pagina 209, come SP10 - Servizi tecnologici.

Detta area viene rimossa dal Piano dei Servizi e attribuita al Piano delle Regole del P.G.T. come zona AP - Ambiti produttivi artigianali industriali - art. 60, n. 50, delle N.T.A.

Pertanto, l'alienazione comporta una riduzione di standard a servizi conteggiata nella relazione del Piano dei Servizi - Parte 1, pag. 27.

Prima dell'avvio dell'asta pubblica sarà necessario procedere con la sdemanializzazione del mappale acque e relativa intestazione al comune.

Il frazionamento dell'area è a carico dell'aggiudicatario.

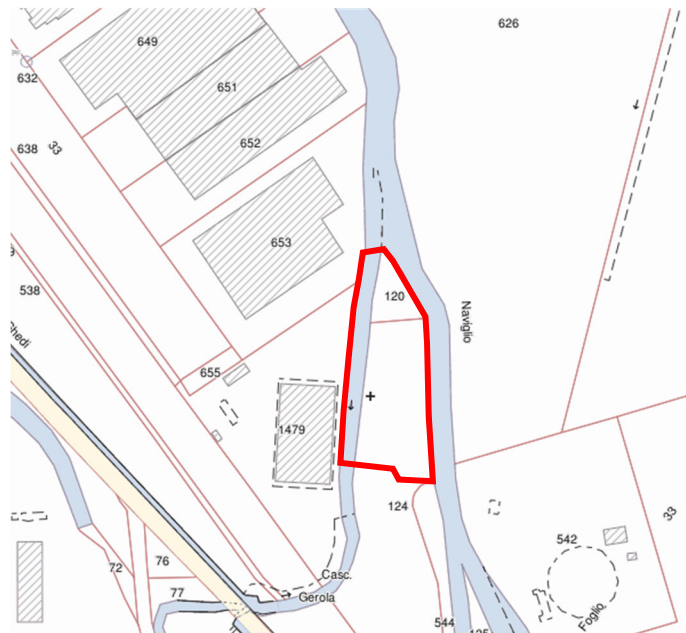
La valorizzazione dell'area, in base a perizia di stima anno 2018, a cui va aggiunta la superficie acque da sdemanializzare, è così quantificata:

- mq. 2.250 x €/mq. 46,45 = 104.512,50

Estratto google maps

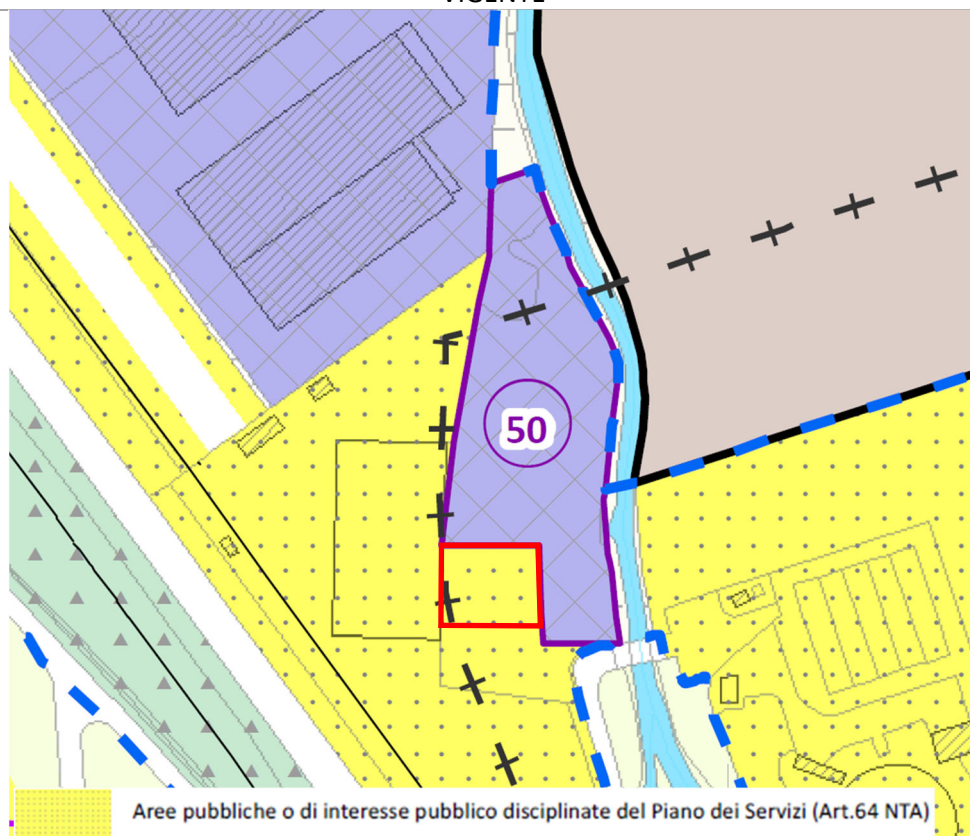


Estratto mappa catastale

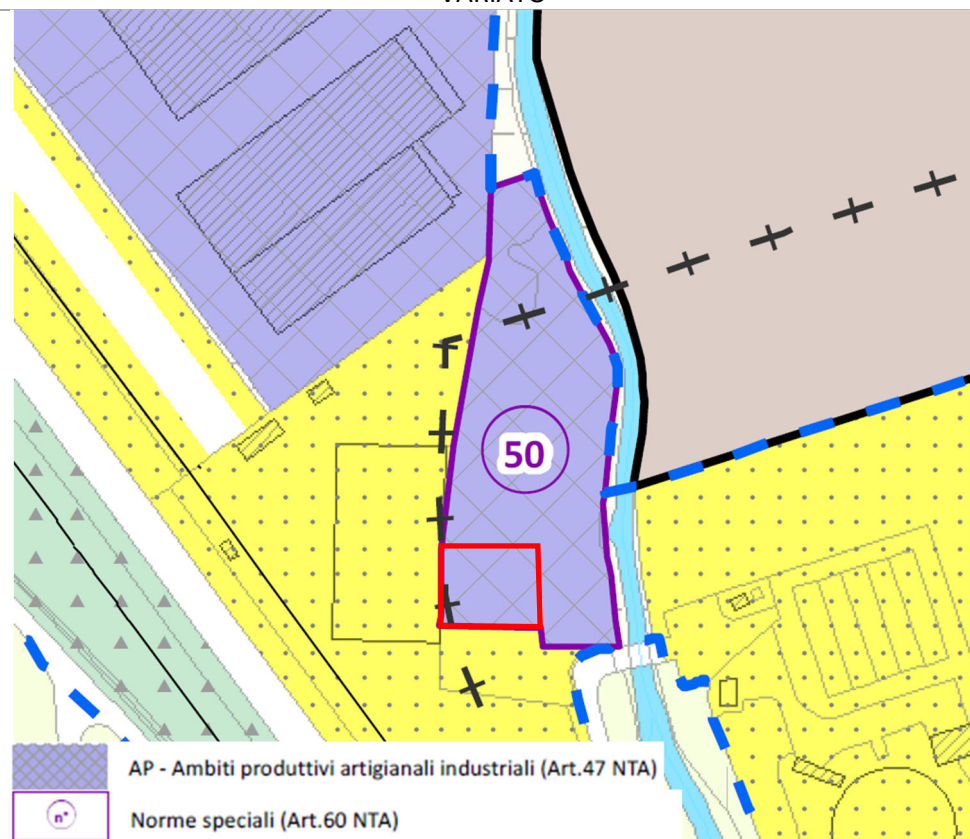


Estratto Piano delle Regole “PR-2 USO DEL SUOLO”

VIGENTE

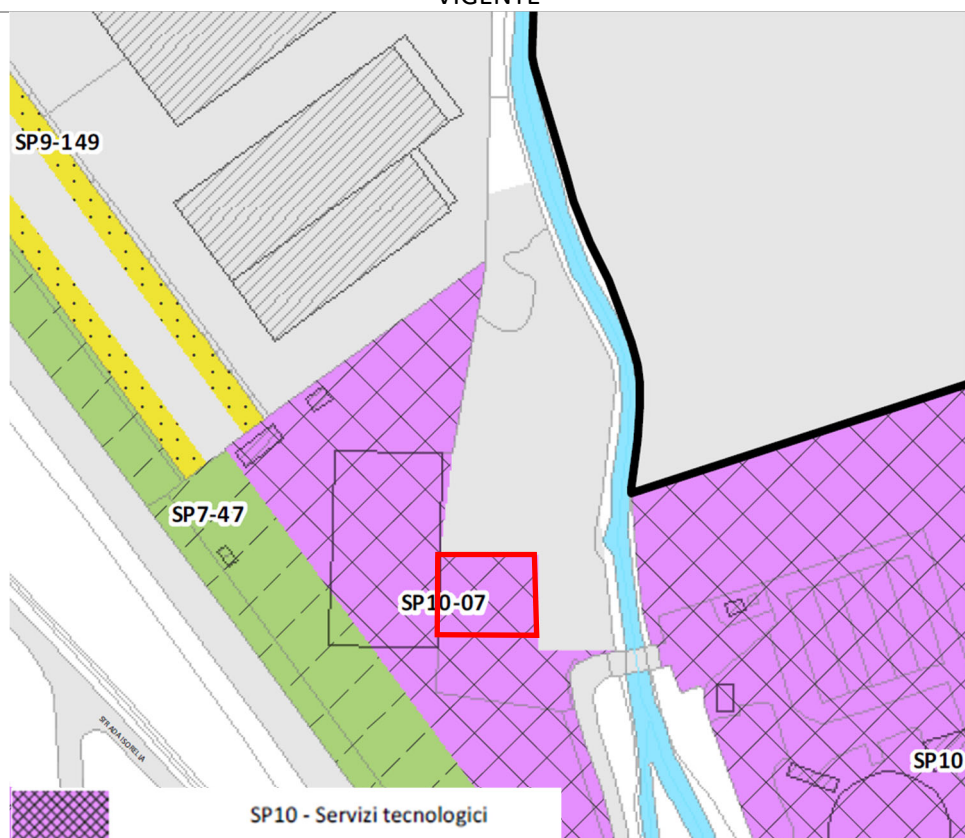


VARIATO

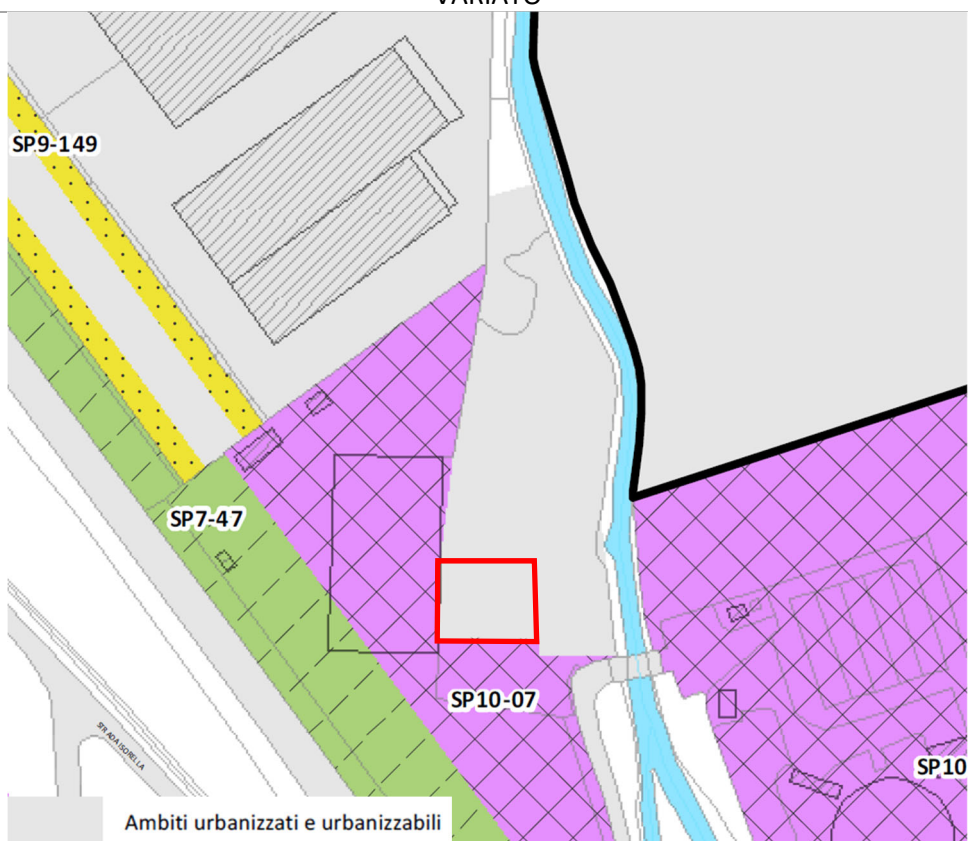


Estratto Piano dei Servizi “PS-2 SERVIZI ESISTENTI E DI PROGETTO”

VIGENTE



VARIATO



VIGENTE

Codice servizio **SP10-07**

DESCRIZIONE

Categoria servizio: SP10 - Servizi tecnologici

Denominazione: isola ecologica

Indirizzo: Via Artigianale

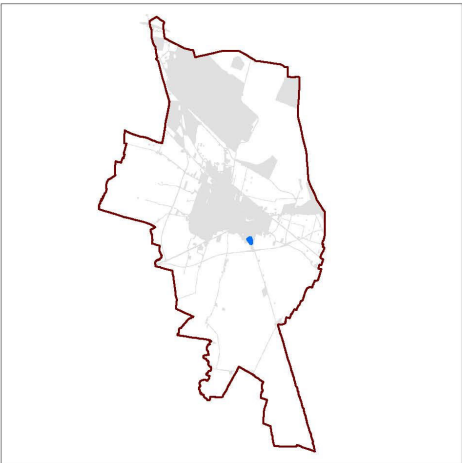
Superficie: mq 4055,22

Stato di conservazione: Buono

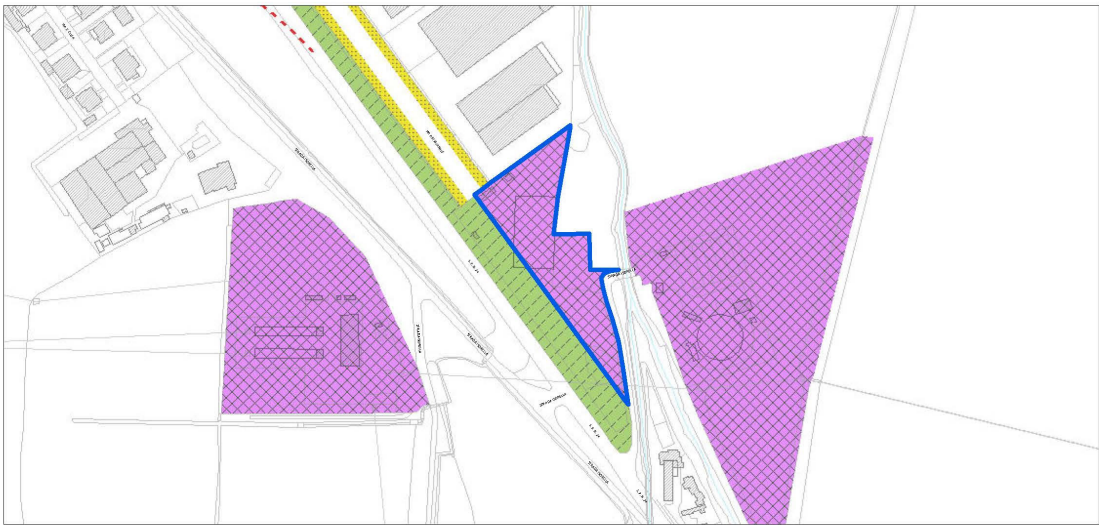
Grado di fruibilità: Alto

Grado di accessibilità: Alto

Note
per interventi necessari:



Inquadramento territoriale



Estratto tavola PS-1



Localizzazione su ortofoto

VARIATO

Codice servizio **SP10-07**

DESCRIZIONE

Categoria servizio: SP10 - Servizi tecnologici

Denominazione: isola ecologica

Indirizzo: Via Artigianale

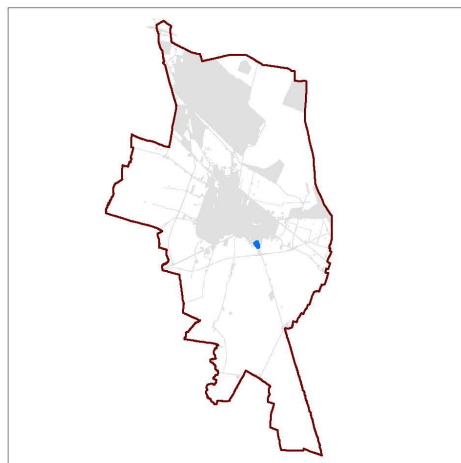
Superficie: mq 3731,03

Stato di conservazione: Buono

Grado di fruibilità: Alto

Grado di accessibilità: Alto

*Note
per interventi necessari:*



Inquadramento territoriale



Estratto tavola PS-1



Localizzazione su ortofoto

SCHEDA N. 16

Ubicazione area: Via Industriale

Foglio: n. 24

Particelle: n. 337, 346, 370 e 374

Subalterno: ///

Classificazione urbanistica P.G.T. vigente:

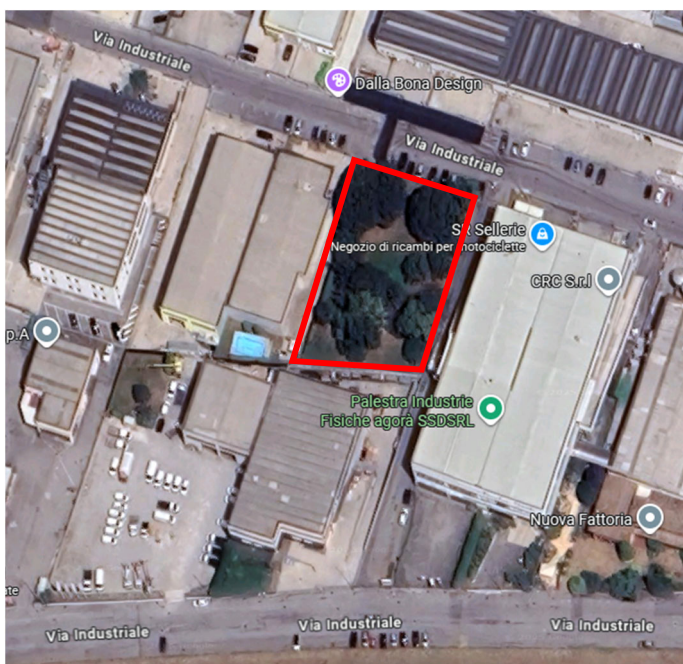
- zona AP Ambiti produttivi artigianali industriali - art. 47 delle N.T.A.;

Se presenti dovranno essere spostate in posizione consona, ed a spese dell'aggiudicatario, le eventuali reti tecnologiche ricadenti all'interno della porzione di area che si intende alienare.

La valorizzazione dell'area, determinata in base a perizia di stima anno 2023 su area di pari destinazione, è così quantificata:

- mq. 1.967 x €/mq. 122,75 = 241.449,25

Estratto google maps



Estratto mappa catastale



Estratto Piano delle Regole "PR-2 USO DEL SUOLO"



AP - Ambiti produttivi artigianali industriali (Art.47 NTA)

SCHEDA N. 17

Ubicazione area: Via Artigianale

Foglio: n. 23

Particelle: n. 130 parte

Subalterno: ///

Classificazione urbanistica P.G.T. vigente:

- zona - Ambiti agricoli di tutela dell'abitato - art. 58 delle N.T.A.;

Viene esclusa dall'alienazione una fascia di terreno a sud del lotto, di profondità pari a mt. 3 e per tutta la lunghezza necessaria all'eventuale ampliamento della strada esistente.

Il frazionamento dell'area è a carico dell'aggiudicatario.

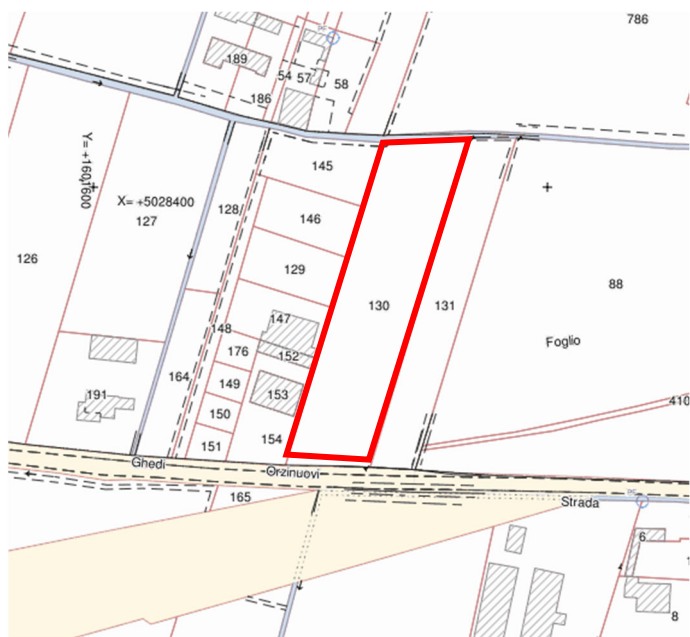
La valorizzazione dell'area, determinata in base al listino della borsa immobiliare di Brescia, è così quantificata:

- mq. 5.210 x €/mq. 13,00 = **67.730,00**

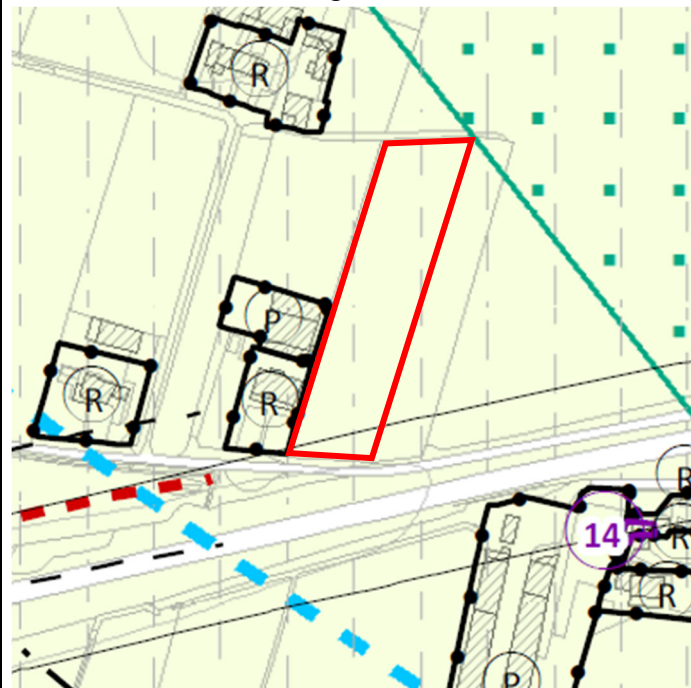
Estratto google maps



Estratto mappa catastale



Estratto Piano delle Regole "PR-2 USO DEL SUOLO"



Ambiti agricoli di tutela dell'abitato (Art.58 NTA)

SCHEDA N. 18

Ubicazione area: Via Oriana Fallaci

Foglio: n. 38

Particelle: n. 717 e 718

Subalterno: ///

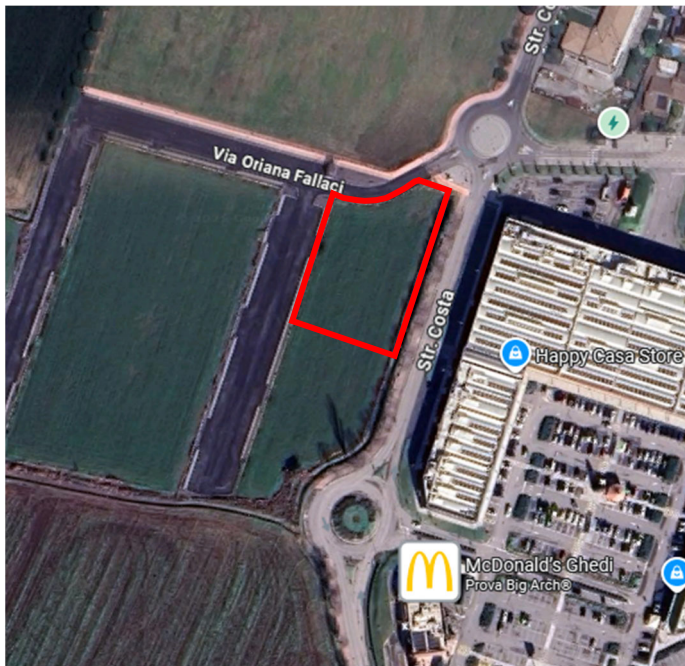
Classificazione urbanistica P.G.T. vigente:

- zona EA - Ambiti residenziali di espansione in atto - art. 46 delle N.T.A.;

La valorizzazione dell'area, la cui stima è inserita nella convenzione urbanistica stipulata in data 24/07/2019, è così quantificata:

- mq. 2.786, per un importo di € 501.370,20

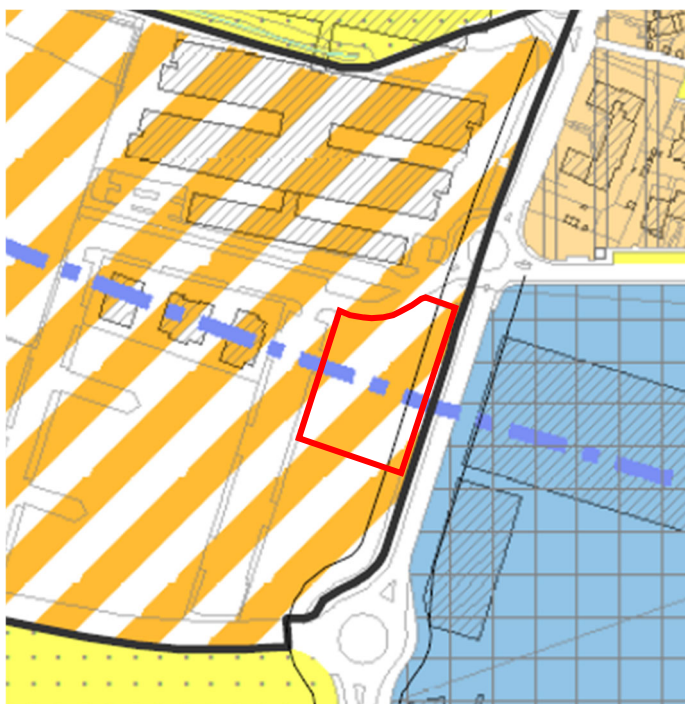
Estratto google maps



Estratto mappa catastale



Estratto Piano delle Regole "PR-2 USO DEL SUOLO"



EA - Ambiti residenziali di espansione in atto (Art.46 NTA)

SCHEDA N. 19

Ubicazione area: Via Industriale

Foglio: n. 24

Particelle: n. 524, 525, 527 e 535

Subalterno: ///

Classificazione urbanistica P.G.T. vigente:

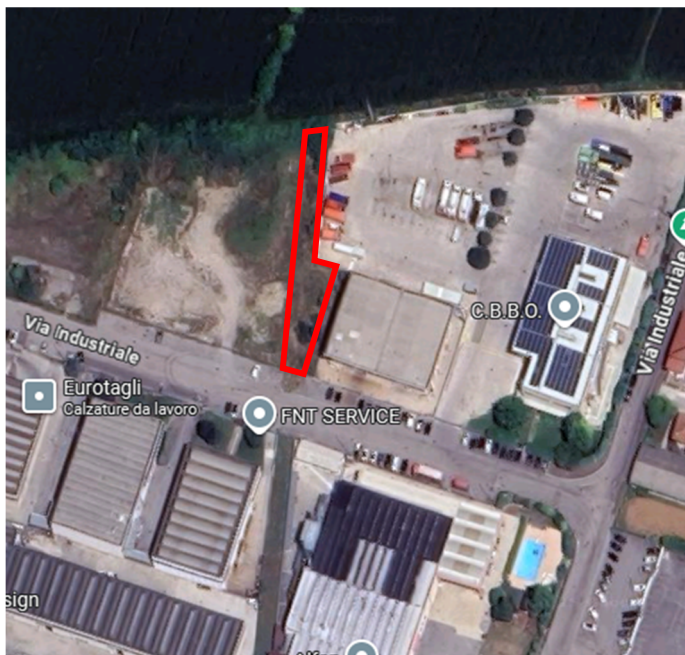
- zona AP - Ambiti produttivi artigianali industriali - art. 46 delle N.T.A.;

Se presenti dovranno essere spostate in posizione consona, ed a spese dell'aggiudicatario, le eventuali reti tecnologiche ricadenti all'interno della porzione di area che si intende alienare.

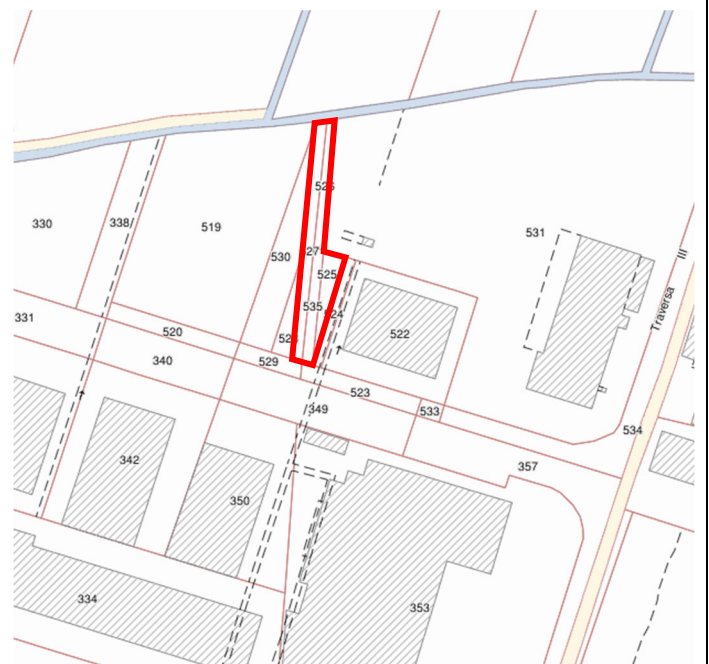
La valorizzazione dell'area, determinata in base a perizia di stima anno 2023 su area di pari destinazione, è così quantificata:

- mq. 596 x €/mq. 122,75 = **73.036,25**

Estratto google maps



Estratto mappa catastale



Estratto Piano delle Regole "PR-2 USO DEL SUOLO"



AP - Ambiti produttivi artigianali industriali (Art.47 NTA)

SCHEDA N. 20

Ubicazione area: Via Tutto Ghedi

Foglio: n. 34

Particelle: n. 408

Subalterno: ///

Classificazione urbanistica P.G.T. vigente:

- zona AP - Ambiti produttivi artigianali industriali - art. 47 e 60, punto 36, delle N.T.A.;

Se presenti dovranno essere spostate in posizione consona, ed a spese dell'aggiudicatario, le eventuali reti tecnologiche ricadenti all'interno della porzione di area che si intende alienare.

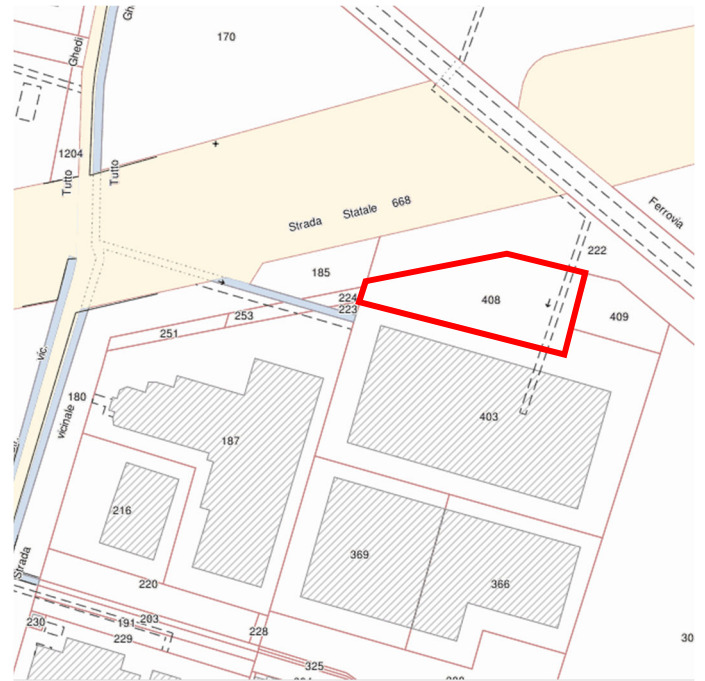
La valorizzazione dell'area, da piano delle alienazioni 2011/2014, è così quantificata:

- mq. 1.751 x €/mq. 90,00 = 157.590,00

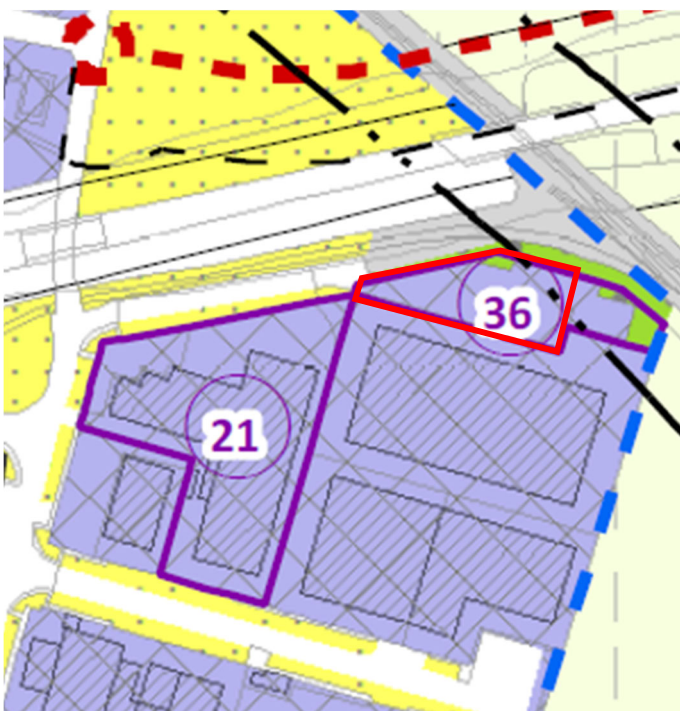
Estratto google maps



Estratto mappa catastale



Estratto Piano delle Regole "PR-2 USO DEL SUOLO"



AP - Ambiti produttivi artigianali industriali (Art.47 NTA)

SCHEDA N. 21

Ubicazione area: Strada Calvisano

Foglio: n. 33

Particelle: n. 1536, 1538, 1541 e 1526 parte

Subalterno: ///

Classificazione urbanistica P.G.T. vigente:

- zona AP - Ambiti produttivi artigianali industriali - art. 47 delle N.T.A.;

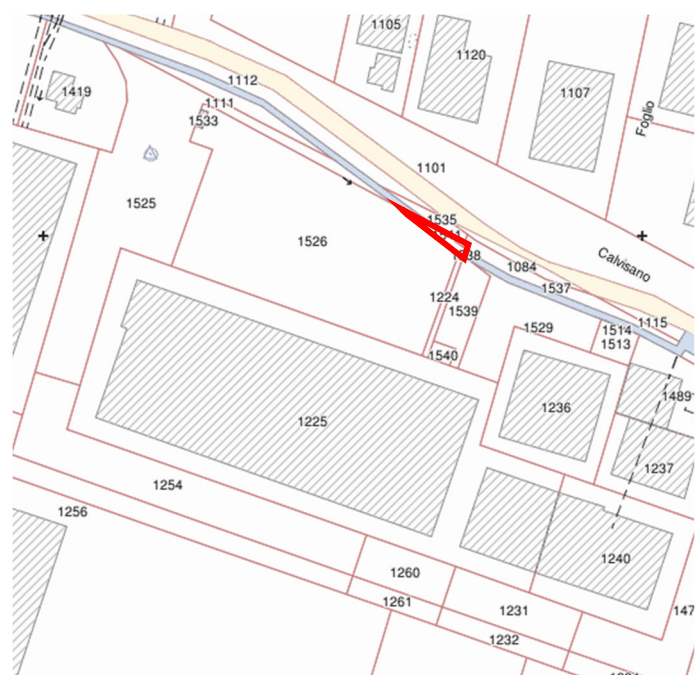
La valorizzazione dell'area, determinata in base a perizia di stima anno 2023, è così quantificata:

- mq. 53,75 x €/mq. 122,75 = 6.597,81

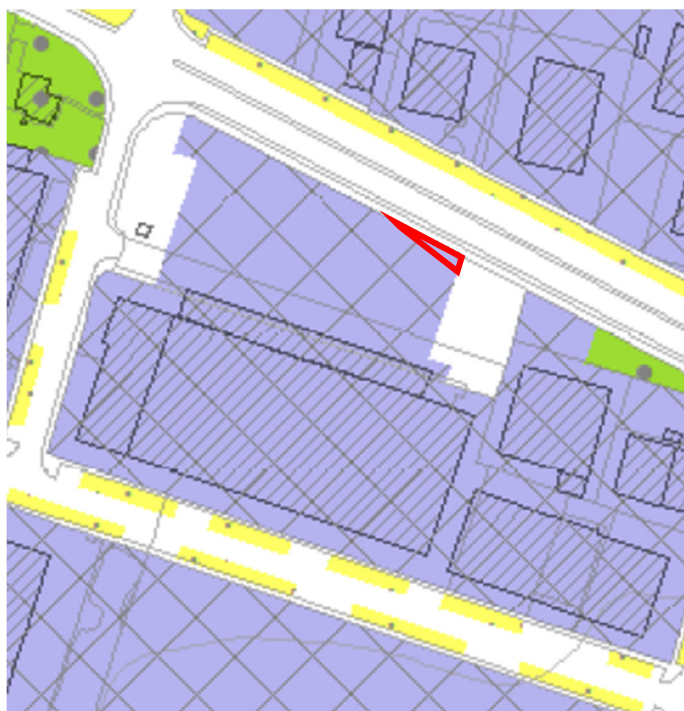
Estratto google maps



Estratto mappa catastale



Estratto Piano delle Regole "PR-2 USO DEL SUOLO"



AP - Ambiti produttivi artigianali industriali (Art.47 NTA)

SCHEDA N. 22

Ubicazione area: Via dei Muratori

Foglio: n. 33

Particelle: n. 1241 parte

Subalterno: ///

Classificazione urbanistica P.G.T. vigente:

- zona - Ambiti agricoli di tutela dell'abitato - art. 58 delle N.T.A.;

Il frazionamento dell'area sarà a carico dell'aggiudicatario.

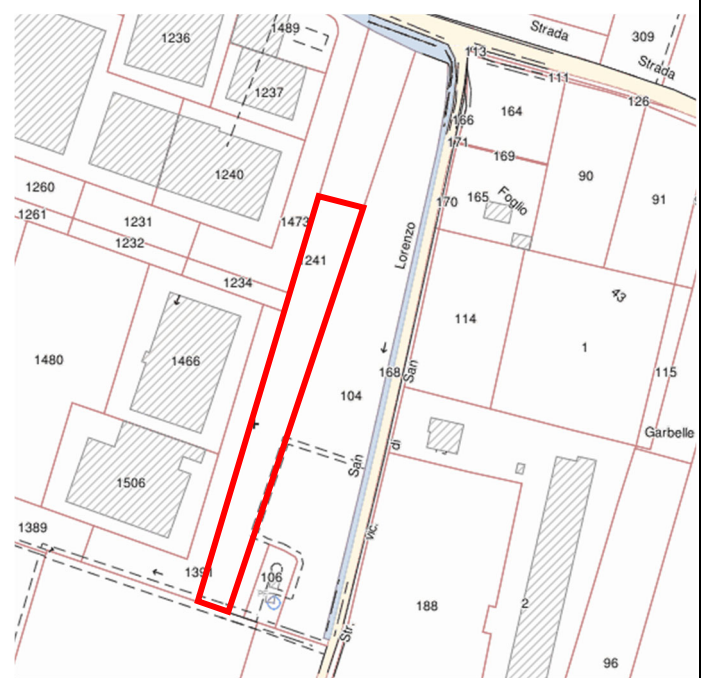
La valorizzazione dell'area è così quantificata:

- mq. 2.157,30 x €/mq. 13,00 = 28.044,90

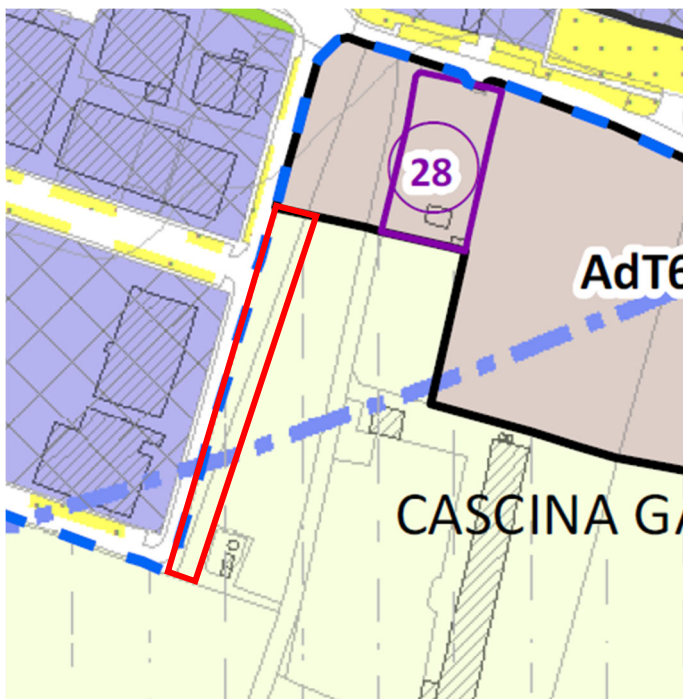
Estratto google maps



Estratto mappa catastale



Estratto Piano delle Regole "PR-2 USO DEL SUOLO"



 Ambiti agricoli di tutela dell'abitato (Art.58 NTA)

QUADRO RIEPILOGATIVO

Vista la stima per la valorizzazione dei singoli immobili riportata nelle precedenti schede, il valore complessivo del presente Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni anno 2026/2028 è desumibile dal seguente prospetto:

N.	Denominazione	Identificazione immobili			Valore €/mq	Stima €
	Edifici	Foglio	mapale	Subalterno		
1	EX VIGILI (via IV Novembre – Archivio comunale)	32	127	3	612,00	105.282,36
2	EX VIGILI (via IV Novembre – Piano terra)	32	127	1	752,00	107.987,20
3	EX FARMACIA (via Fabio Filzi)	30	635	2	900,00	142.200,00
4	APPARTAMENTO (via Fabio Filzi)	30	635	3	700,00	91.000,00
5	MACELLO - MAGAZZINO (via Artigianale) con AREA VIA UGO FOSCOLO	33	727		600,00 per macello 500,00 per magazzino	973.498,00
	Aree residenziali o verde privato					
6	VIA PO	39	241		177,88	275.002,48
7	VIA ADIGE	39	638parte		158,80	174.997,60
8	VIA CURVANE	21	1201parte 1382parte		MD: 177,88 VP: 90,00	129.712,78
9	VIA FALCONE	36	135parte 166parte 191parte		177,88	22.412,88
10	VIA XX SETTEMBRE	31	539		177,88	10.134,60
11	VIA CADUTI DI NASSIRIYA	38	693		90,00	4.860,00
12	VIA EUROPA	28	724		90,00	4.860,00
	Aree produttive o agricole					
13	IRON SISTEMI (Strada per Calvisano nn. 25/27/29)	34	319		122,75	47.995,25
14	PRIMA ASCENSORI (Strada per Calvisano)	34	1529parte 1537parte acque		122,75	42.775,92
15	VIA ARTIGIANALE	33	120parte 124parte acque		46,45	104.512,50
16	VIA INDUSTRIALE	24	337 - 346 370 - 374		122,75	241.449,25
17	TRAVERSA 1° DI STRADA PER MONTICHIARI	23	130parte		13,00	67.730,00
18	VIA FALLACI	38	717 – 718		180,00	501.370,20
19	VIA INDUSTRIALE (oleodotto)	24	524 - 525 527 - 535		122,75	73.036,25
20	VIA TUTTO GHEDI	34	408		90,00	157.590,00
21	AREE SCATOLIFICIO	33	1536 - 1538 - 1541		122,75	6.597,81

22	AREA AGRICOLA	33	1241parte		13,00	28.044,90
	Totale					3.313.049,98
	Totale con IVA					4.041.920,98

L'attuazione del piano e delle relative entrate dovrà essere monitorata nel corso di validità dello stesso.

Il Responsabile dell'Area
Urbanistica e Territorio
arch. Fabio GAVAZZI
*documento firmato digitalmente ai
sensi dell'art. 24 D.Lgs. n. 82/2005*