



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO

PROVINCIA DI BRESCIA

DELIBERAZIONE n. 24 del 28.11.2025

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: **PRIMA MODIFICA AL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2025/2026/2027**

L'anno **duemilaventicinque** addì **ventotto** del mese di **novembre** con inizio alle ore **19.00** nella sala delle adunanze, in seguito a convocazione disposta con invito scritto e relativo ordine del giorno notificato ai singoli Consiglieri, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria in prima convocazione.

All'appello risultano:

SPAGGIARI ALESSANDRO	Presente	BRESCIANI MARIA GRAZIA	Presente
AVEROLDI ISABELLA	Presente	ROSSATO LUCA	Presente
BERTELLI ROBERTA	Presente	AMADORI CHIARA	Presente
SCAPPINI MAURO	Presente	MININI MARIO	Presente
BONATI ELIA	Assente G.		
DELFINO SOFIA	Presente		
SARTORI STEFANO	Presente		

Totali Presenti: 10

Totali assenti: 1

Assiste il Segretario Comunale, **Dr. Roberto Minarelli**.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **Alessandro Spaggiari**, nella sua qualità di Sindaco, assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Oggetto: **PRIMA MODIFICA AL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2025/2026/2027**

Il Sindaco Alessandro Spaggiari chiede di dare lettura di una dichiarazione di voto della maggioranza consiliare nei termini che seguono:

“La nostra Amministrazione ha scelto di mettere in alienazione tre aree comunali con un obiettivo chiaro: continuare a far crescere Soiano, investendo dove serve davvero e dando concretezza agli impegni presi con i cittadini. Le risorse che derivano da queste alienazioni non sono un fine ma un mezzo; un mezzo per realizzare opere strategiche, attese e necessarie. Quali parte del nuovo centro sportivo, la messa in sicurezza delle strade e dei nostri marciapiedi, ed altri interventi che abbiamo inserito nel nostro programma elettorale e che consideriamo strategici e necessari al nostro paese. E che vogliamo portare a compimento senza rinviare troppo nel tempo; e, soprattutto, senza pesare sul bilancio comunale più del necessario. La decisione è stata presa con responsabilità e con una visione chiara del futuro del paese. Soiano sta infatti affrontando la revisione generale del PGT, un passaggio fondamentale che ci permetterà di ripensare ed ottimizzare l’uso del territorio, individuando, se necessario, nuove aree da destinare a edilizia popolare. Questa scelta deve essere coerente con la realtà del nostro Comune, non frutto di automatismi o vincoli del passato. E la realtà dice una cosa molto semplice: a Soiano non esiste oggi una reale domanda di edilizia popolare, dato che in alienazione va un’area che era prevista in un piano attuativo e individuata come realizzazione di edilizia popolare. Appunto, negli ultimi sette anni, da quando ho l’onore di essere il Sindaco di Soiano, solo una persona residente mi ha chiesto informazioni su future possibilità di edilizia economica popolare; a cui si aggiunge, in questi sette anni, un’altra sola domanda proveniente da una famiglia di un Comune vicino.

Nessun’altra richiesta nell’arco di questi ultimi sette anni. Il mercato immobiliare conferma questo scenario. Questo per descrivere la motivazione per la quale abbiamo pensato di mettere in alienazione e di valutare in maniera migliore quest’area. Negli ultimi anni l’offerta edilizia che si è sviluppata corrisponde a ville singoli e abitazioni di qualità, e risponde esattamente alla domanda reale del territorio. Soiano, come sappiamo, ha il secondo reddito più alto tra i Comuni in tutta la Provincia di Brescia; un dato che racconta da solo quale sia il profilo e la domanda abitativa reale del nostro paese. Alla luce di tutto questo, la scelta di alienare queste aree è una scelta di responsabilità, di buon senso e di visione. Valorizziamo così il patrimonio comunale, reperiamo le risorse per opere che migliorano davvero la qualità della vita dei cittadini di Soiano, e pianifichiamo il territorio con realismo, senza consumare aree inutilmente e senza creare comparti che resterebbero probabilmente vuoti. È una scelta politica chiara, investire nel presente e programmare il futuro con i piedi per terra e lo sguardo che guarda lontano”.

Prosegue in seguito con l’illustrazione dell’argomento descrivendo nel dettaglio la consistenza e la valorizzazione delle aree in alienazione e gli aspetti giuridici dell’iter programmato.

Capogruppo di minoranza Luca Rossato: Prima di esprimere il mio voto contrario, voglio fare alcune considerazioni su questa scelta della maggioranza.

La modifica al Piano delle alienazioni riguarda tre aree. Su due di queste — l’area produttiva ai margini del paese e l’area di via Castellana — la valutazione potrebbe anche non essere negativa, poiché non si tratta di comparti strategici e presentano criticità già note.

Il vero nodo riguarda invece l’inserimento nel Piano dell’area che il PGT destina attualmente all’edilizia economico-popolare. Il Sindaco ha motivato questa scelta sostenendo la volontà di far crescere Soiano, l’avvio di una revisione del PGT e l’assenza, negli ultimi sette anni, di richieste per questo tipo di edilizia. Tuttavia se si vuole realmente verificare l’esistenza di un interesse, lo strumento corretto sarebbe una manifestazione di interesse pubblica, che non è mai stata attivata.

Ritengo non coerente, da un lato, dichiarare di voler individuare nuove aree per l'edilizia popolare e, dall'altro, alienare una delle poche aree che già oggi hanno questa destinazione, trasformandola in residenziale. Soiano può crescere solo se restano e si rafforzano le famiglie che vi abitano e partecipano alla vita del paese. Molte di queste famiglie non appartengono al ceto medio-alto e non possono permettersi una villa; eliminare le aree per l'edilizia accessibile significa togliere loro la possibilità di restare.

Per queste ragioni prima di procedere con la vendita dell'area, sarebbe stato doveroso verificare l'interesse reale dei cittadini. Solo successivamente, ed eventualmente, si sarebbe potuta valutare una diversa destinazione. In questo modo, invece, si rischia di compromettere il futuro sociale e demografico di Soiano.

Sindaco Alessandro Spaggiari: chiarisce innanzitutto che le aree comunali non sono state alienate, ma valorizzate. Un'area destinata a PEP che vale circa 400.000 euro, se trasformata in residenziale, può raggiungere un valore di circa 900.000 euro. La scelta dell'Amministrazione, quindi, è stata guidata da criteri di buona e sana gestione del patrimonio pubblico.

Per quanto riguarda l'edilizia popolare, il Comune ha svolto un'analisi preventiva per verificare la possibilità di individuare aree idonee. L'obiettivo è quello di offrire soluzioni abitative di qualità a giovani famiglie residenti a Soiano, evitando aree penalizzate o non adeguate, come quelle esposte a nord e in ombra per gran parte dell'anno. Anche in vista della realizzazione di un nuovo asilo nido, si ritiene fondamentale pianificare in modo coerente lo sviluppo urbanistico. La revisione del PGT consentirà eventualmente di individuare aree più adatte a questo scopo.

Riguardo alle aree PEP, viene sottolineato che in questi sette anni di amministrazione non è mai emersa una reale domanda da parte dei cittadini. L'offerta edilizia deve rispondere a una richiesta concreta; mantenere aree vincolate senza domanda significa immobilizzare risorse pubbliche e sostenere costi di manutenzione senza benefici.

Per quanto riguarda la possibilità di individuare altre aree da destinare all'edilizia popolare si potrebbero valutare zone meglio esposte rispetto a quella proposta, che per sei mesi all'anno rimane in ombra, essendo esposta a nord.

Esiste sì una riduzione del consumo di suolo imposta da una legge regionale, ma è anche possibile ipotizzare — e lo possiamo fare anche noi — che una parte delle previsioni edificatorie dell'ultimo PGT venga eliminata, liberando quindi nuove aree disponibili.

Abbiamo svolto uno studio su quanto poi abbiamo portato in Consiglio; abbiamo lavorato su queste possibilità per due anni. Non è stata una scelta semplice.

Ricordo che in sette anni non sono pervenute richieste specifiche, e che, qualora in futuro, con una revisione del PGT, emergesse la necessità, vi sarebbe comunque la disponibilità di aree.

Come già detto il nostro obiettivo è dare il massimo valore ai beni di proprietà comunale. Lasciare un'area incolta, con rovi alti quattro metri, non significa valorizzarla ed è tutt'altro che una soluzione positiva. Se non vi sono ulteriori interventi, possiamo passare al voto.

Dopodiché, in assenza di ulteriori interventi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la deliberazione C.C. n. 3 del 10/03/2025, esecutiva, di approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2022/2023/2024

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 10 marzo 2025, esecutiva, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2025-2027 (art. 11 D. Lgs. N. 118/2011);

Premesso che l'art. 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito con Legge 06 agosto 2008 n. 133, prevede, nell'ottica di riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni ed altri Enti locali, che ciascun ente con delibera dell'organo di governo individua, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi ed uffici, i singoli beni immobili

ricadenti nel territorio di competenza non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, al fine dell'inserimento degli stessi nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari;

Considerato che, ai sensi della citata norma:

- l'inserimento degli immobili nel piano in oggetto ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica;
- la deliberazione del Consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce, ai sensi dell'art. 95 bis comma 2 della L.R 12/2005, variante allo strumento urbanistico generale che, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle Province e delle Regioni;
- l'inclusione di un immobile nel piano in oggetto ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;

Dato atto che:

- l'Amministrazione Comunale è intenzionata a procedere alla approvazione della prima modifica del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2025/2026/2027 - annualità 2025;
- con determinazione n. 96 del 14 ottobre 2025 si è conferito servizio tecnico Studio Tecnico allo studio Artecnic Associati di Forleo V. Nodari A. e Giovannone G. - con sede legale in Via Bettinzoli n. 2 Carpenedolo (BS) P.IVA04616410983 - per la perizia di stima relativa alla alienazione e valorizzazione delle dei seguenti aree:

- **AREA VIA LEVRINI** fg.3 mappale n.6592 mq. 1.962,00 - slp mq. 694,36
Destinazione urbanistica – ambiti per le attività produttive e artigianali – da alienare
- **AREA VIA CASTELLANA** fg.5 mappali 5777 – 5781 mq.737,00 - mc.680,00
Destinazione urbanistica – AUTR.r ambiti di trasformazione residenziale – riconfermati – da alienare
- **AREA VIA TREVISAGO** fg.2 mappali 6481/parte di presunti mq. 3.592,00 (da perfezionare con frazionamento successivamente l'assegnazione) e mappale 4275 di mq 1.588,00 per complessivi mq.5.150,00 - mc 3.450,00 Destinazione urbanistica -AUT EEP CV2 ambiti di trasformazione soggetti a “edilizia economico popolare” da valorizzare in ATR.p “ambiti di trasformazione residenziale”.

- con nota pervenuta in data 20 novembre 2025 prot. n. 6133 è stata depositata dallo Studio Tecnico allo studio Artecnic Associati di Forleo V. Nodari A. e Giovannone G. - con sede legale in Via Bettinzoli n. 2 Carpenedolo (BS) P.IVA04616410983 - a firma del Geom. Alessandro Nodari la perizia di stima inerente le aree sopraindicate, attribuendone i seguenti valori:

Identificazione catastale	Particella	Destinazione urbanistica area	Superficie/mq s.c.	Valore perizia
Foglio n. 3	n. 6592	Destinazione urbanistica – ambiti per le attività produttive e artigianali	1.962,00 mq 694,36 mq. s.c	Euro 200.000,00

Identificazione catastale	Particella	Destinazione urbanistica area	Superficie/mc.	Valore perizia
Foglio n. 5	n.5777 n.5781	Destinazione urbanistica – AUTR.r ambiti di trasformazione residenziale – riconfermati	737,00 mq 680,00 mc	Euro 180.000,00

Identificazione catastale	Particella	Destinazione urbanistica area	Superficie/mc.	Valore perizia
Foglio n.2	n.6481	Destinazione urbanistica -AUT EEP CV2	1.558,00 mq	Euro 420.000,00

	parte n.4275	ambiti di trasformazione soggetti a “edilizia economico popolare DA VALORIZZARE A ATR p ambiti di trasformazione residenziale (applicazione art 95 bis comma 2 della L.R 12/2005)	3.592,00 mq Tot 5.150,00mq da perfezionare con frazionamento successivamente l’assegnazione 3.450,00 mc	VALORIZZATA A Euro 940.000,00
--	-----------------	---	--	----------------------------------

Ritenuto opportuno aggiornare il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, individuando, per l’anno 2025, i beni immobili ricadenti nel territorio di competenza non strumentali all’esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di alienazione e valorizzazione ovvero di dismissione;

Dato atto del “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari” predisposto dall’Ufficio Tecnico Comunale, relativo all’approvazione dell’elenco dei beni immobili da inserire nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2025/2027 e che tale elenco risulta POSITIVO;

Considerato che il Piano in oggetto costituisce allegato obbligatorio al Bilancio di previsione 2025 e pluriennale 2025-2026-2027, ai sensi dell’art. 58, comma 1, ultimo periodo, del D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito dalla Legge n. 133 del 6 agosto 2008;

Visto il Decreto Legislativo n. 267/00 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visti i pareri favorevoli espressi dai Responsabili dei Servizi interessati ai sensi dell’art. 49 del D.Lgv. n. 267/00, allegati alla presente a formarne parte integrante e sostanziale;

Con voti favorevoli sette, contrari due (Luca Rossato, Chiara Amadori), astenuti uno (Mario Minini), espressi in forma palese, per alzata di mano, dai dieci Consiglieri Comunali presenti ed aventi diritto al volto

DELIBERA

1. **di approvare** le premesse e di dare atto che le considerazioni sopra riportate fanno parte integrante e sostanziale della presente delibera;
2. **di prendere atto** della perizia di stima pervenuta in data 20 novembre 2025 n. di prot. 6133, redatta dallo Studio Tecnico allo studio Artecnic Associati di Forleo V. Nodari A. e Giovannone G. - con sede legale in Via Bettinzoli n.2 Carpenedolo (BS) P.IVA04616410983 - a firma del Geom. Alessandro Nodari;
3. **di aggiornare** il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, individuando per l’anno 2025 i beni immobili ricadenti nel territorio di competenza non strumentali all’esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione;
4. **di adeguare**, per effetto della valorizzazione di alcune aree, le scelte operate dal Piano delle regole e Documento di Piano, di cui al vigente PGT (Piano di Governo del Territorio), approvato ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 24 novembre 2011;
5. **di dare atto** che il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2025/2026/2027, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, per il periodo in oggetto risulta POSITIVO;
6. **di dare atto**, altresì, che il presente provvedimento potrà essere modificato in corso di esercizio con deliberazione consiliare;
7. **di dare mandato** al Responsabile dell’area tecnica affinché provveda alla pubblicazione del Piano in oggetto;

8. **di dare mandato** al Responsabile dell'area finanziaria affinché il Piano in oggetto venga allegato al bilancio di previsione 2025 e pluriennale 2025 – 2026 – 2027;
9. **di dare atto**, altresì, che i dati contenuti nel presente provvedimento saranno pubblicati nella sezione "Amministrazione trasparente" sul sito istituzionale secondo quanto previsto dagli articoli 26 e 27 del Decreto Legislativo n. 33/2013.

Inoltre, su proposta del Sindaco, attesa l'urgenza di provvedere,

Con voti favorevoli sette, contrari due (Luca Rossato, Chiara Amadori), astenuti uno (Mario Minini), espressi in forma palese, per alzata di mano, dai dieci Consiglieri Comunali presenti ed aventi diritto al voto

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Sindaco
Alessandro Spaggiari
(Documento firmato digitalmente)



Alessandro
Spaggiari
14.01.2026
07:21:08
GMT+00:00

Il Segretario Comunale
Dr. Roberto Minarelli
(Documento firmato digitalmente)



ROBERTO
MINARELLI
14.01.2026
10:10:01
GMT+01:00

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITA'

La presente deliberazione:

- verrà pubblicata all'albo pretorio on line dell'Ente dove rimarrà per quindici giorni consecutivi (art. 124 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267);
- diverrà esecutiva decorso il decimo giorno successivo dalla compiuta pubblicazione sul sito del Comune (Art. 134, comma 3);
- è stata dichiarata immediatamente eseguibile con il voto espresso dalla maggioranza dei componenti il collegio (Art. 134, comma 4).

Soiano del Lago, data della firma digitale

Il Segretario Comunale
Dr. Roberto Minarelli
(Documento firmato digitalmente)



ROBERTO
MINARELLI
14.01.2026
10:10:01
GMT+01:00



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO

PROVINCIA DI BRESCIA

UFFICIO TECNICO

Via Amedeo Ciucani, 5 - 25080 Soiano del Lago (BS) Tel. 0365/676102

Pec: protocollo@pec.comune.soianodel lago.bs.it

PRIMA MODIFICA PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2025/2026/2027

ANNO 2025

Identificazione catastale	Particella	Destinazione urbanistica area	Superficie/mq s.c.	Valore perizia
Foglio n. 3	n. 6592	Destinazione urbanistica – ambiti per le attività produttive e artigianali	1.962,00 mq 694,36 mq. s.c	Euro 200.000,00

Identificazione catastale	Particella	Destinazione urbanistica area	Superficie/mc.	Valore perizia
Foglio n. 5	n.5777 n.5781	Destinazione urbanistica – AUTR.r ambiti di trasformazione residenziale – riconfermati	737,00 mq 680,00 mc	Euro 180.000,00

Identificazione catastale	Particella	Destinazione urbanistica area	Superficie/mc.	Valore perizia
Foglio n.2	n.6481 parte n.4275	Destinazione urbanistica -AUT EEP CV2 ambiti di trasformazione soggetti a “edilizia economico popolare DA VALORIZZARE A ATR p ambiti di trasformazione residenziale (applicazione art 95 bis comma 2 della L.R 12/2005)	1.558,00 mq 3.592,00 mq 5.150,00 mq /tot da perfezionare con frazionamento successivamente l’assegnazione 3.450,00 mc	Euro 420.000,00 VALORIZZATA A Euro 940.000,00

ANNO 2026 negativo.

ANNO 2027 negativo.

Il Responsabile dell’Area Tecnica
Geom Fabrizio Cecchin