



Comune di **VIADANA**

Allegato num. ____ alla Deliberazione N. del

RIPROGRAMMAZIONE PIANO TRIENNALE DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI EX ART.58 DECRETO LEGGE N.112 DEL 25 GIUGNO 2008 ANNI 2020 - 2021 - 2022

RELAZIONE DESCRITTIVA

ANNO 2020

Il Dirigente Area Tecnica
Ing. Giuseppe Sanfelici

PREMESSA

PREMESSO che il sottoscritto Ing. Giuseppe Sanfelici in qualità di Dirigente Area Tecnica del Comune di Viadana ha avuto incarico per la redazione del presente **PIANO ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI EX ART.58 DECRETO LEGGE N.112 DEL 25 GIUGNO 2008, CONVERTITO CON LEGGE N.133 DEL 6 AGOSTO 2008 ESERCIZIO FINANZIARIO 2020 - ANNI 2020 – 2021 – 2022.**

Visto il decreto legge n.112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n. 133 del 6 agosto 2008, che all'art. 58, rubricato "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni e altri enti locali" al 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, redigendo il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da allegare al bilancio di previsione;

Visto il successivo comma 2, che prevede che "l'inserimento degli immobili nel piano 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 variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle province e delle regioni. La verifica di conformità è comunque richiesta e deve essere effettuata entro il termine perentorio di 30 giorni dalla data di ricevimento della richiesta, nei casi di varianti relative a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 10% dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente";

Visto altresì il successivo comma 6, che prevede che "la procedura prevista dall'art. 3bis del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, per la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1";

Dato atto che l'art. 42, comma 2, lett. l) del TUEL n. 267/2000 prevede che l'organo consiliare ha competenza, tra l'altro, in materia di acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, appalti e concessioni che non siano stati previsti espressamente in atti fondamentali del consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nell'ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari;

Considerato che l'Area Tecnica ha attivato dall'anno 2016, una procedura di ricognizione del patrimonio dell'ente, sulla base dei dati contenuti nel Sistema Informativo Territoriale, nonché di valutazione circa la possibilità di procedere alla modifica della destinazione d'uso e urbanistica di ciascun immobile, predisponendo un Piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio comunale mentre nel 2018 è stata effettuata una ricognizione delle aree ex P.I.P. e P.E.E.P. in diritto di superficie per le quali sussistono diritti reali a favore del comune di Viadana e della loro valorizzazione che costituisce un valore da inserire nel programma con la loro regolamentazione approvata con deliberazione di consiglio comunale num. 28 dell'11 giugno 2018 APPROVAZIONE REGOLAMENTO E MODELLI PER LIBERALIZZAZIONE AREE PIP E PEEP A FAVORE DEGLI ASSEGNATARI.

Considerato che il documento è costituito dal Piano delle alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile, dal Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare e dal Piano di riordino del patrimonio immobiliare.

Tutto ciò premesso

Verificato che il Comune di Viadana è proprietario di aree di difficile utilizzazione per le finalità pubbliche per conformazione, destinazione urbanistica e posizione, nonché di fabbricati che non soddisfano più le finalità pubbliche e che quindi possono essere dimesse, in quanto non strategiche per il raggiungimento delle finalità istituzionali;

Che con il presente Piano è stata effettuata rispetto ai Piani delle Alienazioni approvati negli anni precedenti, un'ulteriore analisi degli immobili che possono effettivamente essere posti in alienazione, in quanto liberi da vincoli o contratti di affitto / concessione, e comunque non gravati da situazioni particolari che non permettono la loro effettiva collocazione sul mercato;

Considerato inoltre che in base alla normativa vigente relativa alle aree assegnate in diritto di superficie a privati, nell'ambito dei Piani per Insediamenti Produttivi e nei Piani Per l'Edilizia Economica Popolare, i titolari di diritto di superficie hanno la facoltà di acquisire dal Comune la piena proprietà, pagando un corrispettivo al Comune.

Pertanto è stata effettuata una ricognizione generale delle citate aree, con la definizione del valore di riscatto della nuda proprietà di ciascun mappale.

Alla luce di quanto esposto in premessa è stata redatta la presente relazione descrittiva relativa alla RIPROGRAMMAZIONE PIANO TRIENNALE DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI EX ART.58 DECRETO LEGGE N.112 DEL 25 GIUGNO 2008 ANNI 2020 – 2021 - 2022

RELAZIONE GENERALE

Il Comune di Viadana è proprietario di numerose aree e immobili sul territorio comunale e al fine di effettuare la ricognizione del patrimonio comunale si è proceduto con l'esame delle proprietà comunali mediante la loro individuazione geografica sulle mappe catastali e sul sistema informativo territoriale per verificare la destinazione urbanistica.

In particolare sono risultate alcune aree che per conformazione, posizione e possibilità di utilizzo non possono essere sfruttate per realizzare servizi o opere pubbliche pertanto se ne consiglia la loro alienazione anche in funzione della loro attuale destinazione urbanistica e collocazione nel territorio.

I proventi derivanti dalle vendite dei beni immobili comunali sono tutti destinati a investimenti e la previsione di entrata è stata stimata in difetto rispetto al valore complessivo dei beni posti in vendita, in considerazione dell'attuale stagnazione del mercato immobiliare e coerente con i dati in entrata iscritti nel Bilancio di previsione.

Nel piano sono state inserite anche le aree e gli immobili acquisite dal demanio dello stato che comprendono aree in golena.

Questo programma introduce nel programma delle valorizzazioni una riduzione del 30 % del costo di monetizzazione sostitutivo delle aree da cedere da parte di soggetti privati che realizzano piani attuativi o piani di recupero in considerazione degli attuali prezzi di mercato.

Tale proposta è in linea con le indicazioni della legge regionale 18 del 2019 che cerca di agevolare gli interventi di recupero dell'abitato.

Il documento contiene anche per quali immobili si prevede di alienare la nuda proprietà (immobili in diritto di superficie nel Piano per Insediamenti Produttivo o nel Piano per Edilizia Economica Popolare) oppure concedere la concessione o la futura locazione e la necessità di riordinare il patrimonio con la redazione di atti catastali, frazionamenti o trascrizioni e quali aree pubbliche, per le quali si sia avuto l'uso ventennale, siano da acquisire.

Il documento è costituito da tre parti:

- 1. Piano delle alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile**
- 2. Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare**
- 3. Piano di riordino del patrimonio immobiliare**

Il valore complessivo dei beni immobili in alienazione, posti in vendita risultante dalle tabelle allegate è il seguente

IMMOBILI	€ 637.000,00
AREE	€ 565.466,00
TOTALE	€ 1.202.466,00

STRALCIO 1

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IMMOBILI P.E.E.P. 23 immobili	€ 107.087,86
TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IMMOBILI P.I.P. 27 immobili	€ 611.042,10
LIBERALIZZAZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ IMMOBILI P.E.E.P. 44 immobili	€ 35.200,00
TOTALE STRALCIO 1 94 immobili	€ 753.329,96

STRALCIO 2

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IMMOBILI P.E.E.P. 21 immobili	€ 21.654,23
LIBERALIZZAZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ IMMOBILI P.E.E.P. 16 immobili	€ 12.888,14
TOTALE STRALCIO 2 37 immobili	€ 34.536,38

STRALCIO 3

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IMMOBILI P.E.E.P. 31	€ 104.501,83
LIBERALIZZAZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ IMMOBILI P.E.E.P. 104	€ 95.450,00
TOTALE STRALCIO 3 135	€ 199.951,83

TOTALE GENERALE STRALCI 1-2-3 266 immobili **€ 993.668,17**

Per quanto riguarda il P.E.E.P. quindi si stima un valore dei comparti di **€ 993.668,17**

TOTALE € 2.196.134,17

In ordine alla valutazione delle entrate previste nel Bilancio di Previsione è opportuno precisare che il valore dei beni messi in vendita, in particolare per i riscatti della nuda proprietà, è superiore alle entrate previste.

Il valore previsto a bilancio di incasso per ciascuna annualità è il seguente:

ALIENAZIONI 2020	€ 841.500,00
ALIENAZIONI 2021	€ 517.000,00
ALIENAZIONI 2022	€ 297.000,00
TOTALE ALIENAZIONI NEL TRIENNIO	€ 1.655.500,00

Nelle somme indicate vanno comprese le valorizzazioni per cessioni di aree in concessione per servizi nello specifico sono previsti € 280.000,00 per l'area in concessione per la casa funeraria e € 100.000,00 per la pista motocross descritte nei punti seguenti.

Si precisa che in data 27 gennaio 2020 è stata effettuata la vendita dell'ex scuola di Bellaguarda con un incasso di € 45.000,00 già riscossi nell'esercizio finanziario in corso;

I valori previsti di incasso di € 1.655.500,00 sono inferiori al valore complessivo degli immobili in quanto è prevedibile che non si vendano tutti gli immobili nel triennio in quanto in base alle ultime procedure il presumibile valore di realizzo si è ridotto.

Si precisa che esiste una significativa differenza tra quanto viene posto in alienazione e quanto effettivamente si prevede di realizzare, in ragione di una prudente valutazione degli effettivi incassi nell'esercizio finanziario.

PARTE 1

PIANO DELLE ALIENAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DISPONIBILE

Per ciascun immobile oggetto di vendita appartenente al Patrimonio immobiliare disponibile, sono definite le schede patrimoniali per ciascuna area o fabbricato che lo descrivono in base alle caratteristiche catastali, urbanistiche e morfologiche con estratti di mappa e di PGT, visure catastali e stima del valore nonché la destinazione urbanistica finale.

Inoltre per ciascun immobile viene motivata la opportunità di procedere alla vendita in base alle possibilità di utilizzo per servizi pubblici o in base alla posizione e allo stato manutentivo generale e i criteri di valutazione del valore posto a base di gara.

Le alienazioni sono suddivise in alienazioni di aree e di fabbricati con due elenchi distinti.

Infine viene presentata una scheda riassuntiva con l'elenco dei beni posti in alienazione, delle entrate stimate per annualità e del valore di riscatto delle aree in diritto di superficie a privati a destinazione residenziale PEEP residenziali e a destinazione produttiva PIP produttive con i relativi valori.

In ordine alle aree in nuda proprietà si è avviato un lavoro di verifica e analisi di tutte le situazioni al quale seguirà una campagna promozionale per la vendita del diritto sulle predette aree del comune e per la liberalizzazione delle aree in proprietà nei PEEP.

Tale attività è stata affidata all'Arch. Camillo Cugini alla quale seguirà una apposita deliberazione di approvazione del regolamento per la cessione del diritto di proprietà e per la definizione dei corrispettivi.

PROGRAMMA ALIENAZIONE AREE

A) Area nel comparto produttivo Fenilrosso

L'attuazione del comparto produttivo Fenilrosso ha visto la cessione di importanti aree per servizi attualmente utilizzate per servizi comunali di primaria importanza ma nel contempo la cessione di aree marginali di difficile accesso relegate in appezzamenti di forma irregolare posti sul retro di attività insediate.

Tali aree sono state variate nel 2011 a destinazione produttiva in modo da valorizzarle e renderle interessanti per le attività già insediate.

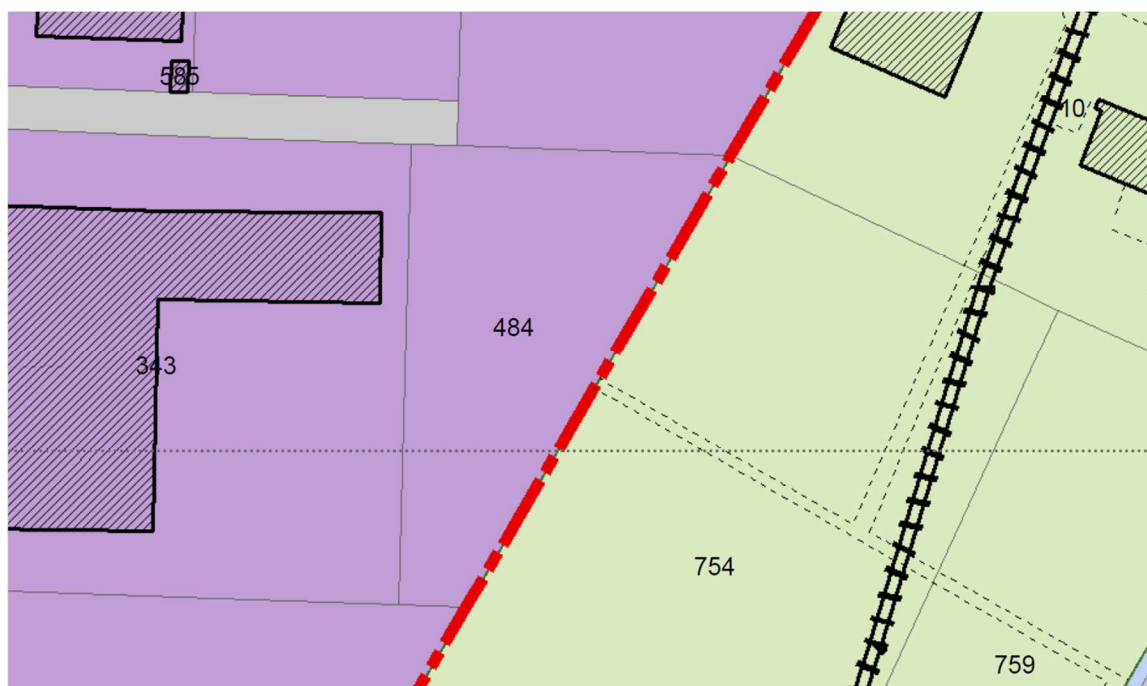
La maggior parte di queste aree attualmente sono in manutenzione a agricoltori locali e non danno nessun reddito all'ente.

Le aree da alienare sono le seguenti nel comparto **Fenilrosso**:

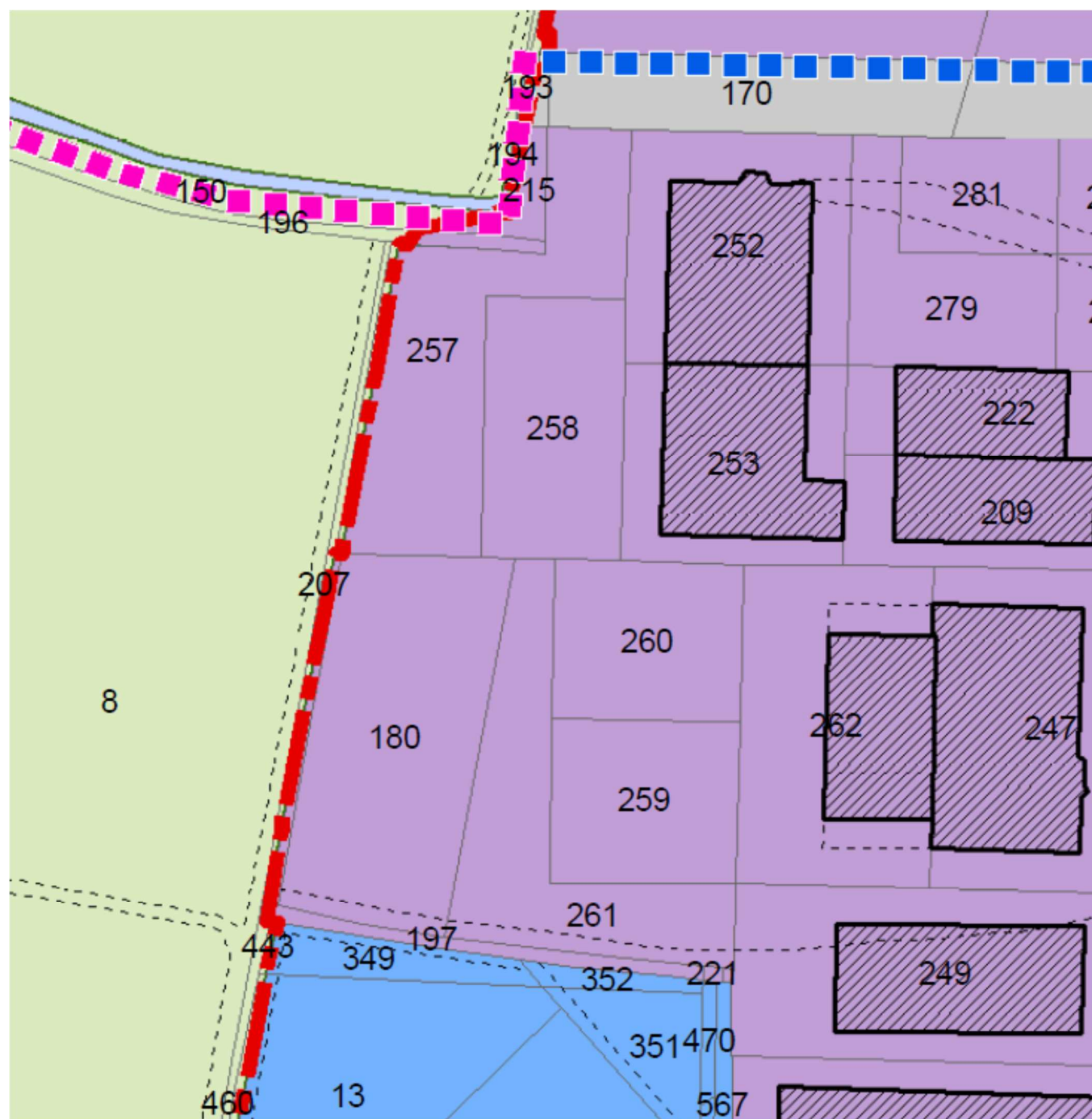
LOTTO	descrizione	foglio	mappale	mq	€/mq	importo a base d'asta
A1	Fenilrosso	91	484	4250	40	€ 170.000,00
A2	Fenilrosso	79	257	1610	30	€ 48.300,00
A3	Fenilrosso	79	261	1308	30	€ 39.240,00
A4	Fenilrosso	79	180	1978	30	€ 59.340,00
A5	Fenilrosso	91	563	1858	30	€ 55.740,00
IMPORTO A BASE D'ASTA LOTTO A						€ 372.620,00

ESTRATTO DI MAPPA

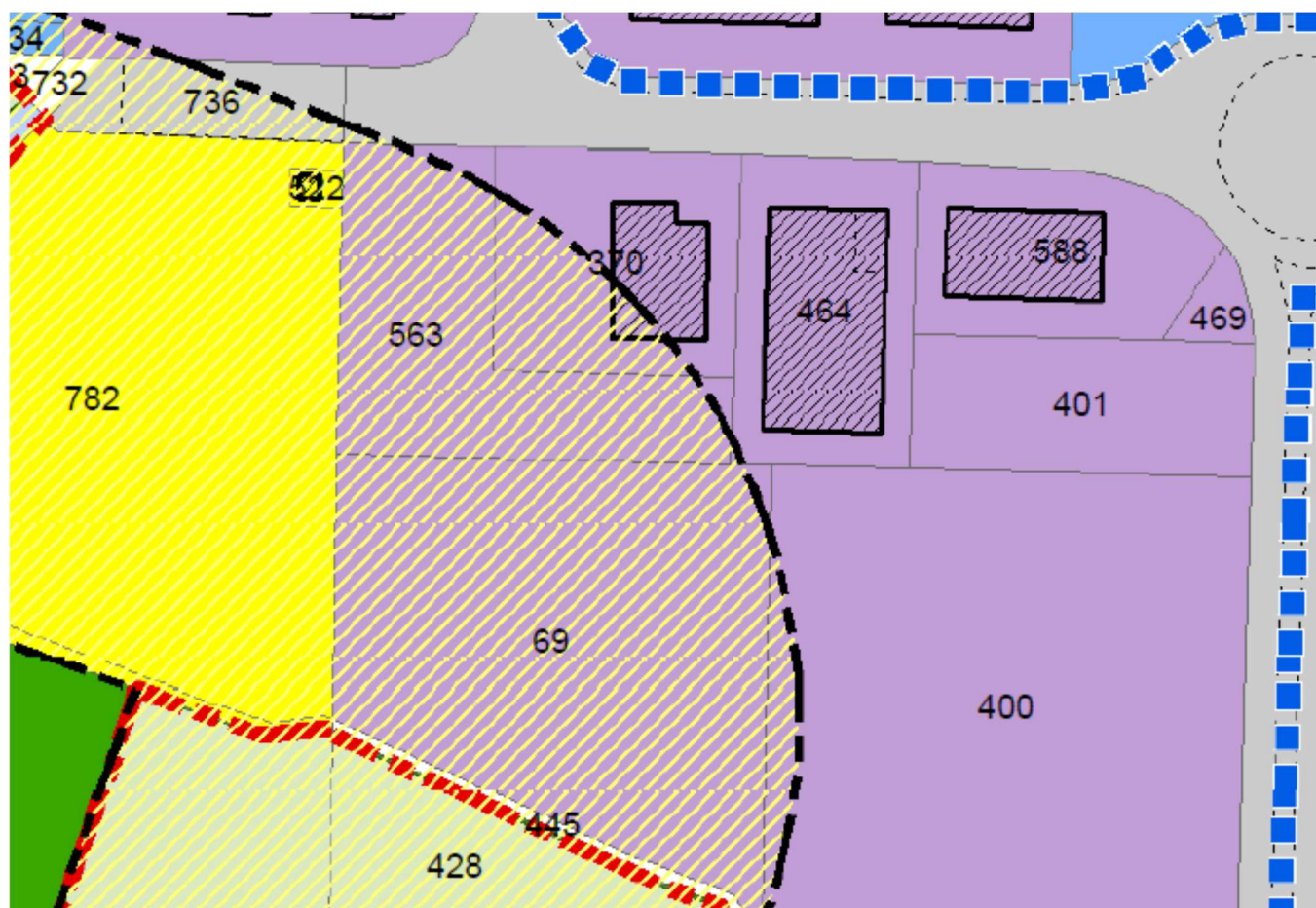
LOTTO A1 Foglio 91 mappale 484



Lotti A2 – A3 – A4 Foglio 79 – mappali 257, 261, 180



LOTTO A5 foglio 91 mappale 563



B) Area Via Baghella (Foglio 81 mappale 314)

Si tratta di un'area residuale posta tra Via Guardabassa e Via Baghella di 1236 metri quadrati che non è stata mai assegnata.

Per tale area, di forma triangolare e di modesta superficie si pone a base di gara il prezzo vigente nel PIP 4 dal quale proviene pari a circa 46 al mq pertanto l'importo a base d'asta sarà di € 56.856,00

ESTRATTO DI MAPPA



C) Area Via Gerbolina (Foglio 81 Mappale 295)

Si tratta di un'area residuale posta in Via Gerbolina di 360 metri quadrati che non è stata mai assegnata posta tra le proprietà Arcuri e Tassoni.

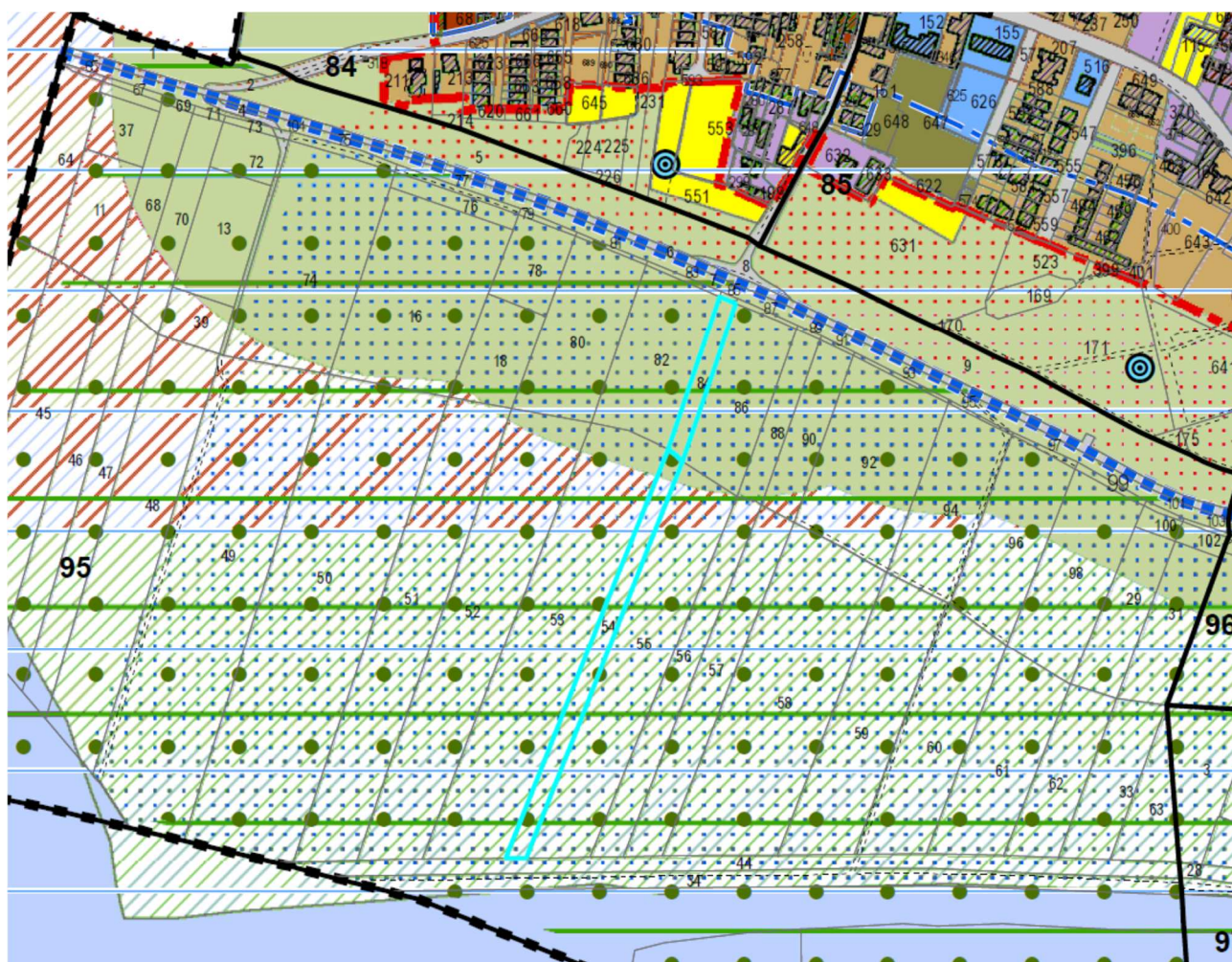
Per tale area, di forma triangolare e di modesta superficie si pone a base di gara il prezzo vigente nel PIP 4 dal quale proviene pari a circa 46 al mq per un prezzo a base d'asta di € 16.560,00.



D) Golena Cicognara (Foglio 95 mappale 54)

Da un esame delle proprietà del Comune di Viadana sono risultati due mappali di proprietà del Comune in golena del fiume Po di fronte a Via Po a Cicognara i due mappali (54 – 85) rispettivamente di mq 4410 e mq 1581 risultano coltivati a pioppo e i frontisti hanno già espresso richiesta di acquistarli.

Trattandosi di aree difficilmente utilizzabili per finalità pubbliche e visto che alla strada alzaia si accede già da Via Sant'Antonio si propone di alienarli al prezzo a base d'asta di €/mq 2,25 pari al valore medio agricolo pubblicato sul sito dell'agenzia del territorio per la regione agraria 4 di Mantova, per un totale di circa € 9.922,50.



G) Aree Golenali Patrimonio dello Stato

PREMESSO:

che l'art. 56 bis del D.L. 21 giugno 2013 n. 69, convertito in legge con modificazioni dalla Legge 9 agosto 2013 n. 98 ha introdotto procedure semplificate per il trasferimento agli Enti territoriali di immobili appartenenti allo Stato siti nel loro territorio, in attuazione del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85 (c.d. federalismo demaniale);

che è stato messo a disposizione degli Enti territoriali un elenco di immobili suscettibili di trasferimento ai sensi della procedura in oggetto, ferma restando la possibilità di istruire istanze relative ad immobili non preliminarmente individuati ma comunque trasferibili ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. n. 85/2010;

CONSIDERATO che l'art. 56 bis del D.L. 21 giugno 2013 n. 69 dispone:

che dal 1° settembre 2013 e fino al 30 novembre 2013 i Comuni, le Province, le Città metropolitane e le Regioni hanno potuto presentare richiesta informatizzata di attribuzione di beni immobili dello Stato, riportando l'identificazione del bene, una specifica sulle finalità di utilizzo e l'indicazione di eventuali risorse finanziarie preordinate a tale utilizzo, mediante l'applicativo predisposto sul portale dell'Agenzia del Demanio;

DATO ATTO che in data 11 novembre 2013 l'allora Sindaco di Viadana Dott. Giorgio Penazzi presentava, la richiesta sul portale del Demanio delle seguenti aree:

ISTANZA_Pratica_1834 CANALE VIA VINCI Codice Scheda MNB0659

ISTANZA_Pratica_1835 CASA VIA PECORARA Codice Scheda MNB0738

ISTANZA_Pratica_2133 ISOLA UMBERTO PRIMO Codice Scheda MNB0224

ISTANZA_Pratica_2211 GARIBOLDELLO Codice Scheda MNB0236

ISTANZA_Pratica_2212 ISOLA SANTA LUCIA Codice Scheda MNB0312

Che le elencate pratiche venivano ricevute in data 19 novembre 2013;

Che alle domande di attribuzione delle aree elencate il Demanio dava parere favorevole a mezzo PEC di seguito elencate:

1-Esito_Pratica_1834 CANALE VIA VINCI Codice Scheda MNB0659

2-Esito_Pratica_1835 CASA VIA PECORARA Codice Scheda MNB0738

3-Esito_Pratica_2133 ISOLA UMBERTO PRIMO Codice Scheda MNB0224

4-Esito_Pratica_2211 GARIBOLDELLO Codice Scheda MNB0236

5-Esito_Pratica_2212 ISOLA SANTA LUCIA Codice Scheda MNB0312

Il Comune di Viadana riteneva vantaggioso procedere all'acquisizione in proprietà, ai sensi dell'art. 56 bis, D.L. 21.06.2013 n. 69 convertito con modifiche con L. 6.8.2013 n. 98 (c.d. "Federalismo Demaniale"), degli immobili statali presenti sul territorio del Comune di Viadana, richiesti come in premessa dettagliato, contenuti nelle relative schede:

Pratica_1834 CANALE VIA VINCI (tratto di canale demaniale in Via Carrobbio / Leonardo Da Vinci)

Pratica_2133 ISOLA UMBERTO PRIMO (Area golendale)

Pratica_2211 GARIBOLDELLO (Area adiacente all'argine del Canale Bogina)

Pratica_2212 ISOLA SANTA LUCIA (Area golendale)

Pratica_2214 GOLENA CIZZOLO (Area golenale)
 Pratica_2215 ISOLA ZARA (Area golenale)

Con deliberazione del consiglio comunale in data 27 novembre 2015 con deliberazione num. 51 avente ad oggetto ACQUISIZIONE BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLO STATO OGGETTO DI DOMANDA DI ATTRIBUZIONE A TITOLO NON ONEROSO AI SENSI DELL'ART. 56-BIS DEL D.L. 21.06.2013 N. 69 CONVERTITO IN LEGGE, CON MODIFICAZIONI, DALLA L. 9.8.2013 N. 98 (FEDERALISMO DEMANIALE) approvava l'acquisizione a titolo gratuito delle seguenti aree con i rispettivi identificativi catastali e valori in base ai valori agricoli medi della provincia di Mantova Regione agraria 4.

L'elenco delle aree golenali provenienti dal patrimonio dello stato non ancora alienate è il seguente:

LOTTO	descrizione	foglio	mappale	mq	€/mq	importo a base d'asta
IMPORTO A BASE D'ASTA LOTTO F3						
F3	Isola Santa Lucia					
	mq 13180	7	24	4620	2,25	€ 10.395,00
	19.260,00 €	7	23	8560	2,25	€ 19.260,00
IMPORTO A BASE D'ASTA LOTTO F3						€ 29.655,00
F4	Isola Umberto I	118				
	mq 56110		126	840	2,25	€ 1.890,00
			127	1240	2,25	€ 2.790,00
			128	930	2,25	€ 2.092,50
			129	490	2,25	€ 1.102,50
		119				
			23	5440	2,25	€ 12.240,00
			24	4330	2,25	€ 9.742,50
			25	1570	2,25	€ 3.532,50
			26	2590	2,25	€ 5.827,50
			27	490	2,25	€ 1.102,50
			28	1830	2,25	€ 4.117,50
			62	4270	2,25	€ 9.607,50
			63	5010	2,25	€ 11.272,50
			64	6440	2,25	€ 14.490,00
	€ 79.852,50		67	20	2,25	€ 45,00
IMPORTO A BASE D'ASTA LOTTO F4						€ 79.852,50

La cartografia di individuazione delle aree interessate è allegata al documento.

L'elenco complessivo delle aree in alienazione è il seguente:

LOTTO	descrizione	foglio	mappale	mq	€/mq	importo a base d'asta
A1	Fenilrosso	91	484	4250	40	€ 170.000,00
A2	Fenilrosso	79	257	1610	30	€ 48.300,00
A3	Fenilrosso	79	261	1308	30	€ 39.240,00
A4	Fenilrosso	79	180	1978	30	€ 59.340,00
A5	Fenilrosso	91	563	1858	30	€ 55.740,00
IMPORTO A BASE D'ASTA LOTTO A						€ 372.620,00
B	Via Baghella (gerbolina)	81	314	1236	46	€ 56.856,00
IMPORTO A BASE D'ASTA LOTTO B						
C	Via Gerbolina	81	295	360	46	€ 16.560,00
IMPORTO A BASE D'ASTA LOTTO C						
D	Golena Cicognara	95	54	4410	2,25	€ 9.922,50
F3	Isola Santa Lucia					mq 13180
F31		7	24	4620	2,25	€ 10.395,00
F32		7	23	8560	2,25	€ 19.260,00
IMPORTO A BASE D'ASTA LOTTO F3						€ 29.655,00
F4	Isola Umberto I	118				mq 25490
F41	mq 56110		126	840	2,25	€ 1.890,00
F42			127	1240	2,25	€ 2.790,00
F43			128	930	2,25	€ 2.092,50
F44			129	490	2,25	€ 1.102,50
		119				
F45			23	5440	2,25	€ 12.240,00
F46			24	4330	2,25	€ 9.742,50
F47			25	1570	2,25	€ 3.532,50
F48			26	2590	2,25	€ 5.827,50
F49			27	490	2,25	€ 1.102,50
F50			28	1830	2,25	€ 4.117,50
F51			62	4270	2,25	€ 9.607,50
F52			63	5010	2,25	€ 11.272,50
F53			64	6440	2,25	€ 14.490,00
	€ 79.852,50		67	20	2,25	€ 45,00
IMPORTO A BASE D'ASTA LOTTO F4						€ 79.852,50
TOTALE AREE						565.466,00 €

PROGRAMMA ALIENAZIONE FABBRICATI

1) Garage Via Garibaldi

Il Comune di Viadana nella attuazione del PRU e nella convenzione con L'Immobiliare Rinascente snc di Pezzi Giuseppe ha acquisto 8 garage al piano seminterrato delle palazzine costruite dalla stessa immobiliare dei quali uno venduto nel 2016 e uno venduto nel 2017.

I garage sono identificati catastalmente al foglio 106 mappale 332 sub 355 – 354 – 353 – 352-351– 363.

I garage non vengono utilizzati in quanto non sono vicini a nessun alloggio comunale pertanto si valuta di alienarli.

Il prezzo a base d'asta è stimato in € 12.000,00 ciascuno per complessivi € 72.000,00



B	Garage Via Garibaldi	106	332		1	
B1				355		€ 12.000,00
B2				354		€ 12.000,00
B3				353		€ 12.000,00
B4				352		€ 12.000,00
B5				351		€ 12.000,00
B7				363		€ 12.000,00

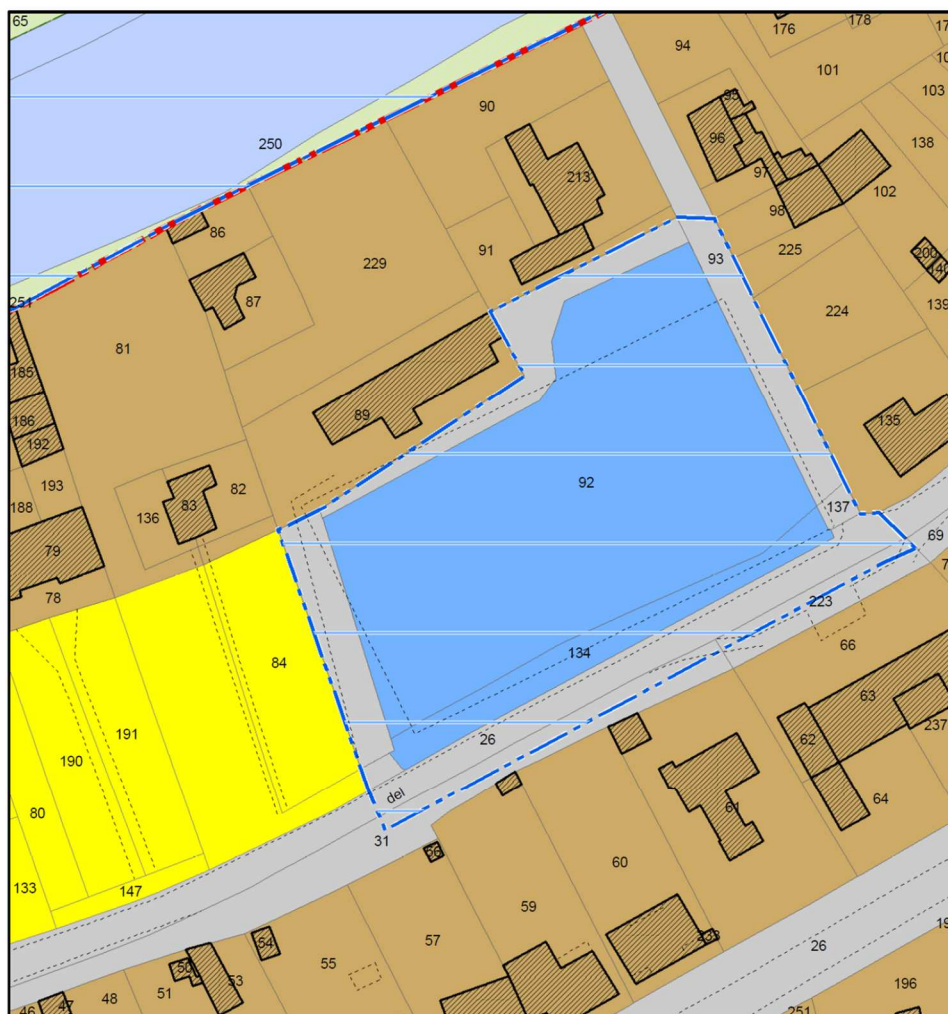


2) Ex Caserma San Matteo

La ex Caserma di San Matteo è stata oggetto di due alienazioni dell'alloggio posto al piano primo e dell'ambulatorio dentistico.

Restano ora un appartamento da vendere che non vengono utilizzati per finalità pubbliche pertanto se ne propone la loro alienazione come da tabella seguente.

Descrizione	Fg.	Mappale	Sub	Importo
San Matteo ex Caserma				
	12	89	301	€ 45.000,00
Importo totale				€ 45.000,00



ESTRATTO DAL PIANO DELLE REGOLE

scala: 1:1.000

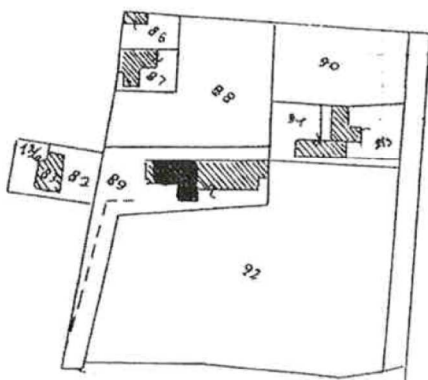
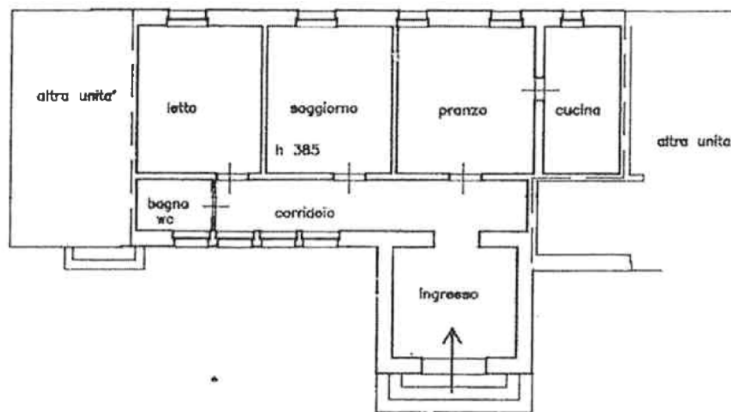
FG 12

Mapp. 89



Planimetria di u.i.u. in Comune di VIADANA via GHECIO (SMATTEO) civ. CH

PIANO TERRA



ESTRATTO DI MAPPA
SCALA 1:2000
COMUNE DI VIADANA
FOGLIO 12
MAPPALE 89

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. 12
n. 89 sub. B

Compilata dal GEOM. BELLONI
(Titolo, cognome e nome)

FABRIZIO

Iscritto all'albo dei GEOMETRI

della provincia di MANTOVA n. 1969

data 12 SET. 1994 Firma Belloni Fabrizio



RISERVATO ALL'UFFICIO

2350

6 OTT. 1994

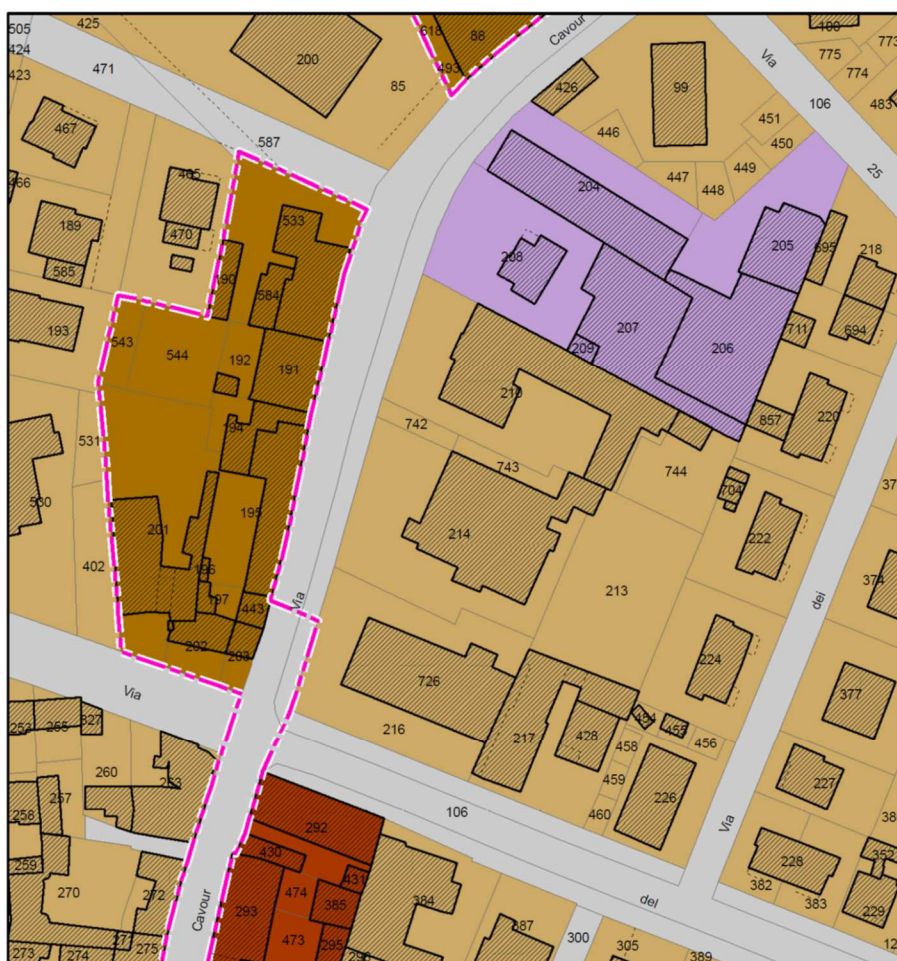
3) Ex convitto San Martino

Il Convitto San Martino è situato in Via Cavour a Viadana e identificato catastalmente al foglio 108 mappale 210 sub 310, a destinazione prevalentemente residenziale.

L'edificio venne acquistato nel 1995 dal Comune di Viadana dalla società di Pubblica assistenza educativa cremonese con sede in Cremona ed è stato utilizzato in questi anni come sede del Centro Psico Sociale dell'Ospedale di Carlo Poma di Mantova, dell'Ufficio provinciale del Lavoro e dell'AVIS Viadana.

L'immobile è costituito da una palazzina liberty che attualmente ospita solo il C.P.S. nella parte verso strada, l'area di pertinenza è di circa mq. 1400 mentre la superficie coperta di 650 mq la superficie di pavimento di circa 1200 mq, l'area risulta destinazione prevalentemente residenziale.

La stima dell'immobile ammonta a circa € 400.000,00.

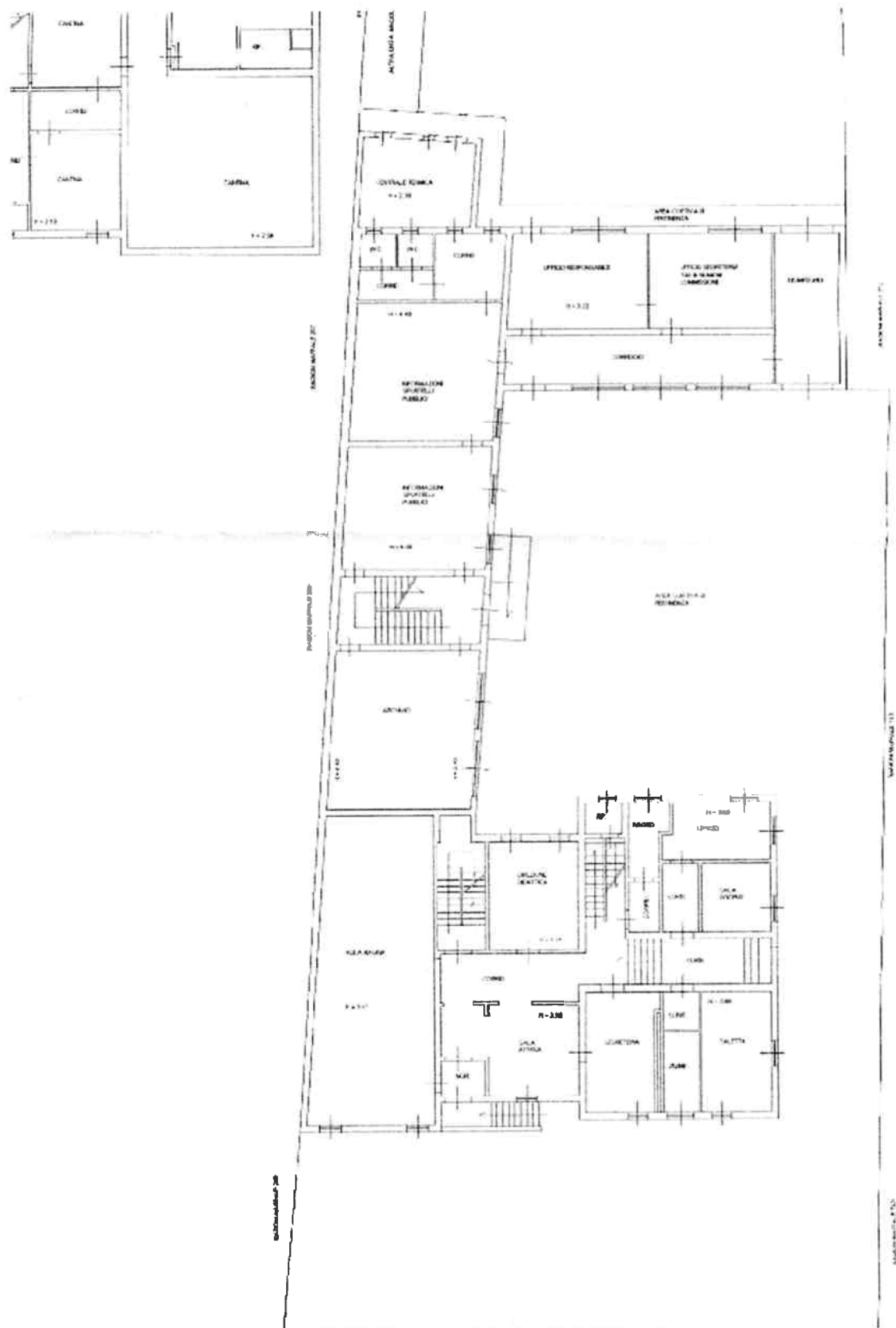


ESTRATTO DAL PIANO DELLE REGOLE

scala: 1:1.000

FG 108

Mapp. 210 sub. 301

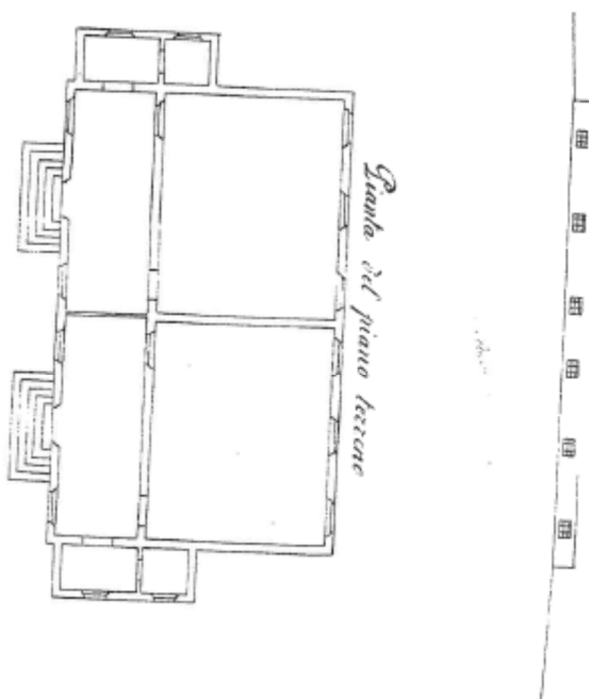


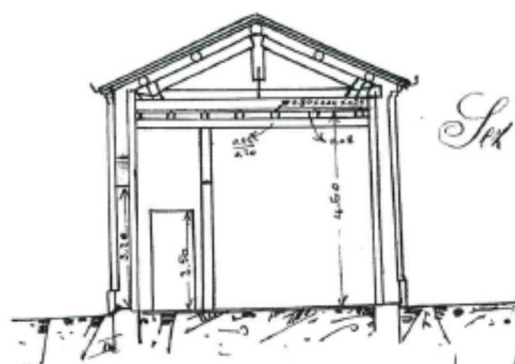
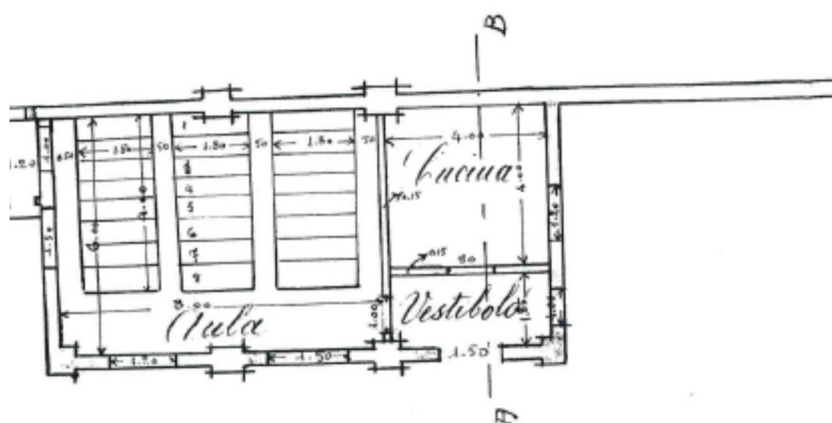
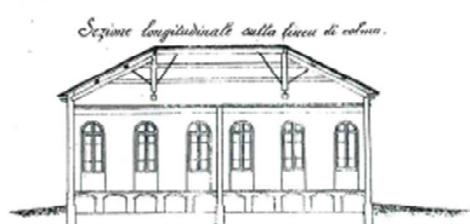
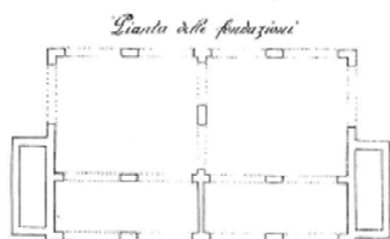
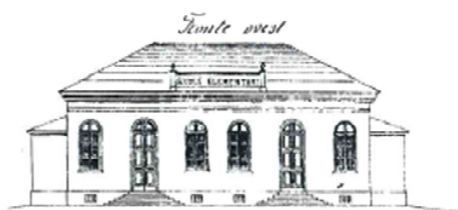
4) Ex Scuola Elementare Salina

La Ex Scuola elementare di Salina è individuata al foglio 77 mappali 71 e 72 interessato da un vincolo di interesse storico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, giusto decreto ministeriale 21 maggio 2007;

A seguito di tale vincolo in data 26 giugno 2007 prot. 25949 è stata richiesta l'autorizzazione alla vendita del suddetto immobile al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, l'istanza ha avuto esito positivo e in data 27.07.2007 con nota prot. 0011561 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia ha autorizzato la vendita del bene indicando quale destinazione d'uso compatibile con i caratteri storico-artistici e tale da non recare danno alla sua conservazione, quella residenziale, terziaria, strutture socio-culturali-educative;

Si propone la sua alienazione al prezzo di € 60.000,00





$S_{\text{ex}} = \text{tuaso}^{\text{b}} \text{AB}$

p. 2 dirig. l'Uff. Tecnico
fto. Lcom. E. Baruffo

5) Ex scuola materna Cizzolo

La Ex Scuola elementare di Cizzolo è individuata al foglio 34 mappale 90. L'immobile anche se risalente a oltre 75 anni orsono è libero da vincoli e sorge in area residenziale su un lotto di 1250 metri quadrato in Via Mentana.

L'edificio è abbandonato da tempo e parte del tetto è crollata pertanto il valore è determinato dal solo valore dell'area.

Si propone la sua alienazione al prezzo di € 60.000,00



ALIENAZIONE AREE NEI PIANI ATTUATIVI COMUNALI PEEP E PIP

Premessa

A seguito di procedura avviata nell'anno 2016 il Comune di Viadana (MN) ha valutato positivamente la possibilità di liberalizzare gli immobili ricadenti in originari Piani Attuativi di iniziativa pubblica, quali P.E.E.P. (Piani di Edilizia Economica Popolare) e P.I.P. (Piani per gli Insediamenti Produttivi) che a loro tempo hanno fatto largo utilizzo quale sistema di calmierazione dei prezzi, dell'istituto del diritto di superficie.

Inoltre molte convenzioni urbanistiche, tuttora vigenti, pur prevedendo lotti in regime di proprietà vincolano le successive alienazioni o locazioni a requisiti oggettivi e soggettivi a volte molto costrittivi.

L'operazione di valorizzazione intende pertanto:

- Trasformare gli immobili residenziali in diritto di superficie in diritto di piena proprietà con totale liberalizzazione da ogni residuale onere convenzionale a suo tempo pattuito;
- Trasformare gli immobili produttivi (tutti in zona Gerbolina) in diritto di superficie in diritto di piena proprietà con totale liberalizzazione da ogni residuale onere convenzionale a suo tempo pattuito;
- Liberalizzare tutti quegli immobili che, pur in diritto di proprietà, risultano ricadenti in comparti per i quali sono tuttora vigenti obblighi convenzionali prevedenti requisiti specifici o prezzi di vendita e locazione parametrici.

La procedura di individuazione dello studio incaricato al fine della stima, valorizzazione e promozione dell'attività in oggetto, nonché dell'istruttoria ha visto l'affidamento dell'incarico allo Studio Tecnico dell'Arch. Camillo Cugini di Crema (CR).

Tra le prime operazioni predisposte al fine di valorizzare tale importante operazione di reale valorizzazione immobiliare vi è stata:

- Il totale censimento di tutti i comparti urbanistici interessati, pur con differenti livelli di diffusione di tale iniziativa amministrativa (complessivamente 11 comparti P.E.E.P. oltre al comparto produttivo in località Gerbolina),
- La definizione di un metodo analitico coerente con la normativa vigente in materia;
- La stesura di un regolamento comunale denominato "Regolamento Comunale disciplinante le modalità di trasformazione del diritto di superficie e liberalizzazione dei fabbricati collocati negli ambiti P.E.E.P. e P.I.P. del territorio comunale di Viadana".

Determinazione degli indennizzi

a) Al fine dei calcoli di indennizzo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà si terrà conto di:

- Valore dell'area calcolato secondo Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale di Viadana - N. 264/2016 Oggetto: Conferma valori aree fabbricabili per l'applicazione dei tributi comunali per l'anno 2017; tale valore viene ridotto al 60% ai sensi dell'art.31

comma 48 Legge n. 448/1998 e successive modificazioni ed integrazioni, in quanto, a suo tempo, il terreno fu oggetto di esproprio da parte del Comune di Viadana;

- Rivalutazione del prezzo dell'area pagato all'epoca della stipula della Convenzione per la Cessione del Diritto di Superficie, accertata dall'ISTAT secondo l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione del diritto di proprietà delle aree, incrementati ogni due anni;
- Ulteriore riduzione del valore venale dell'area ai sensi dell'art.31 comma 48 Legge n. 448/1998 e successive modificazioni ed integrazioni, a discrezione dell'Ufficio Tecnico Comunale nonché del tecnico incaricato basato sulla vetustà dell'immobile.

b) L'attività di liberalizzazione dai vincoli convenzionali ancora vigenti consiste nell'eliminazione di ogni obbligo convenzionale ancora vigente sull'immobile, quale ad esempio: tempo residuale di durata dei vincoli, predeterminazione dei requisiti soggettivi degli acquirenti, predeterminazione dei prezzi di vendite, predeterminazione dei prezzi di locazione, vincoli tipologici, etc. L'indennizzo è calcolato con metodo forfettario sulla base del numero di vincoli eliminati, considerando:

- Sussistenza alla data odierna dei vincoli convenzionali a suo tempo sottoscritti;
- Tipologia dei vincoli da liberalizzare: requisiti soggettivi degli acquirenti successivi all'assegnatario, requisiti soggettivi dei locatari, predeterminazione dei prezzi di vendita/locazione, sussistenza di vincoli tipologici;

Programmazione temporale e quantificazione economica

In considerazione del grande numero di comparti e di immobili interessati nell'operazione, di concerto con il Dirigente del Servizio competente si è deciso per una programmazione temporale che ha visto nella prima fase collocare l'attività di alienazione e valorizzazione immobiliare per i seguenti comparti:

STRALCIO 1

□ n. 27 immobili interessati dalla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, nel P.I.P.

LOCALITÀ GERBOLINA, ricompresi in Via Gerbolina, Viale I Maggio, Via Lombardi, Via Caduti sul Lavoro, Via Enrico Mattei e Via Guido Rossa.

□ n. 23 immobili interessati dalla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, nel P.E.E.P. ZONA 1, ricompresi in Via Don Lorenzo Milani, Vicolo Pernino, Vicolo Brolo, Via Mons. Francesco Parmigiani e Via Erminio Cortellazzi e Via Mons. Claudio Bonini;

□ n. 44 immobili interessati dalla piena liberalizzazione del diritto di proprietà da vincoli convenzionali vigenti, nel P.E.E.P. ZONA 1, ricompresi in Via Don Lorenzo Milani, Vicolo Pernino, Vicolo Brolo, Via Mons. Francesco Parmigiani e Via Erminio Cortellazzi e Via Mons. Claudio Bonini;

STRALCIO 2

□ n. 20 immobili interessati dalla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, nel P.E.E.P. ZONA 4, facenti parte del complesso denominato Condominio Beethoven (palazzine A e B);

- n. 1 immobile interessato dalla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, nel P.E.E.P. ZONA 5, ricompreso in Via Meucci;
- n. 16 immobili interessati dalla piena liberalizzazione del diritto di proprietà da vincoli convenzionali vigenti, nel P.E.E.P. ZONA 5, ricompresi in Via Meucci

STRALCIO 3

- n. 23 immobili interessati dalla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, nel P.E.E.P. ZONA 2, ricompresi in Via Tommaso d'Aquino e Vicolo Gian Battista Vico;
- n. 32 immobili interessati dalla piena liberalizzazione del diritto di proprietà da vincoli convenzionali vigenti, nel P.E.E.P. ZONA 2, ricompresi in Via Don Gilio Bonfatti e Gino Solazzi;
- n. 20 immobili interessati dalla piena liberalizzazione del diritto di proprietà da vincoli convenzionali vigenti, nel P.E.E.P. ZONA 3, ricompresi in Via Ezio Vanoni e Via Cagnola;
- n. 8 immobili interessati dalla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, nel P.E.E.P. ZONA 6 - FRAZIONE CICOGNARA, ricompresi in Via Donatori del Sangue e Via Madre Teresa di Calcutta

L'allegata stima economica, che diventa parte integrante del Piano delle Alienazione e Valorizzazioni Immobiliari, prevede:

STRALCIO 1

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IMMOBILI P.E.E.P. 23 immobili	€ 107.087,86
TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IMMOBILI P.I.P. 27 immobili	€ 611.042,10
LIBERALIZZAZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ IMMOBILI P.E.E.P. 44 immobili	€ 35.200,00
TOTALE STRALCIO 1 94 immobili	€ 753.329,96

STRALCIO 2

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IMMOBILI P.E.E.P. 21 immobili	€ 21.654,23
LIBERALIZZAZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ IMMOBILI P.E.E.P. 16 immobili	€ 12.8882,14
TOTALE STRALCIO 2 37 immobili	€ 34.536,38

STRALCIO 3

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IMMOBILI P.E.E.P. 31	€ 104.501,83
LIBERALIZZAZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ IMMOBILI P.E.E.P. 104	€ 95.450,00
TOTALE STRALCIO 3 135	€ 199.951,83

TOTALE GENERALE STRALCI 1-2-3 266 immobili **€ 993.668,17**

Per quanto riguarda il P.E.E.P. quindi si stima un valore dei comparti di **€ 993.668,17**

L'elenco dettagliato degli immobili è definito nell'allegato 4 relazione piano delle valorizzazioni PIP e PEEP

MONETIZZAZIONI AREE STANDARD

La presente tabella coordinata con la relativa deliberazione di Giunta comunale riporta i valori da applicare qualora il soggetto privato attuatore di un piano attuativo o titolo convenzionato intenda richiedere la monetizzazione delle aree non cedute per servizi in funzione della zona ove si intende promuovere il piano.

I valori sono stati confermati dal 2008 ad oggi ma in considerazione della generale riduzione dei prezzi dei terreni e delle modeste entrate da monetizzazioni si ritiene di potere ridurre i prezzi delle monetizzazioni del 30%.

Tale proposta è in linea anche con le ultime modifiche alla legge regionale 12 del 2005 Legge sul governo del territorio recentemente modificata dalla

CLASSIFICAZIONE AREA R. RESIDENZIALE	DESCRIZIONE	IMPORTO €
2.7 AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO CON PEREQUAZIONE URBANISTICA		
2.7.1. COMPARTO SAN PIETRO	CON PIANO ATTUATIVO APPROVATO	57
2.7.2. COMPARTO COGOZZO	CON PIANO ATTUATIVO APPROVATO	50
2.7.3. COMPARTO CASALETTO	CON PIANO ATTUATIVO APPROVATO	49
2.7.4. COMPARTO SAN MATTEO	CON PIANO ATTUATIVO APPROVATO	46
2.7.6. COMPARTO CICOGNARA	CON PIANO ATTUATIVO APPROVATO	50
2.7.7. AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO		
	ZONA VIADANA	63
	ZONA CICOGNARA – COGOZZO – BUZZOLETTO	56
	ZONA CASALETTO – SALINA – BANZUOLO – BELLAGUARDA – SAN MATTEO – CIZZOLO	35
2.7.8. AMBITI SOGGETTI A TITOLO EDILIZIO CONVENZIONATO		
	ZONA VIADANA	63
	ZONA CICOGNARA – COGOZZO – BUZZOLETTO	56
	ZONA CASALETTO – SALINA – BANZUOLO – BELLAGUARDA – SAN MATTEO – CIZZOLO	35
2.8. AMBITI PRODUTTIVI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO		

	ZONA CICOGNARA – COGOZZO – BUZZOLETTO	28
	ZONA CASALETTO – SALINA – BANZUOLO – BELLAGUARDA – SAN MATTEO – CIZZOLO	21
2.9. AMBITI CON DESTINAZIONE TERZIARIO-COMMERCIALE SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO		
	ZONA CICOGNARA – COGOZZO – BUZZOLETTO	35
	ZONA CASALETTO – SALINA – BANZUOLO – BELLAGUARDA – SAN MATTEO – CIZZOLO	21
4.1. AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO 4.1.A. CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO		
4.1.14. AMBITI SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO	VIADANA	63

PARTE 2

PIANO DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

La valorizzazione del patrimonio immobiliare può essere attuata mediante locazione o concessione di diritti reali, in tal senso le operazioni possibili non sono molte in quanto numerosi immobili sono già assegnati a enti o associazioni locali mediante contratti di varia natura, mentre nel 2008 sono state assegnate in concessione tre aree per servizi una per la realizzazione di un asilo nido privato in Via dei bersaglieri e una per la realizzazione di una pista per minimoto e minikart in Via Guido Rossa in Gerbolina.

Nel corso del 2020 le entrate previste derivanti dalle due concessioni saranno le seguenti:

Asilo nido privato

- area a standard posta in Via Dei Bersaglieri individuata catastalmente al foglio 103 mappale 1010 di mq .489 e mappale 636 di mq. 861 per complessivi mq.1350 a destinazione d'uso per attrezzature di uso pubblico;
- Concessionata alla Ditta: ZETACI C. S.A.S. con sede in Viadana (MN), Via XX Settembre 74, canone complessivo di concessione di Euro 123.000,00, da corrispondere in quindici rate
- scadenza annuale di importo pari a € 8.200,00 annui oltre all'aumento ISTAT;

Pista Minikart - Minimoto

area a standard posta in Via Guido Rossa individuata catastalmente al foglio foglio 92 mappale 1053 di mq. 928 in parte gravate da vincolo di elettrodotto ad alta tensione. foglio 92 mappale 1050 di 10.195 in parte gravate da vincolo di elettrodotto ad alta tensione.

foglio 92 mappale 873 di mq 355

foglio 92 mappale 874 di mq 1485

per complessivi mq 12963

- a destinazione d'uso per attrezzature di uso pubblico;
- Concessionata alla Ditta: GOI RACING A.S. con sede in Viadana (MN), Via Olmo 9, al prezzo di € 301.000,00, da corrispondere in cinquanta rate semestrali dell'importo di €. 6.020,00
- scadenza annuale di importo pari a € 6.561,72;

per quanto riguarda la previsione di interventi di valorizzazione mediante concessione a privati di aree da destinare a pubblici servizi si ipotizzano le seguenti azioni già inserite nel programma delle opere pubbliche

Pista Motocross

Per l'anno 2020 è stato inserito nel programma delle opere pubbliche la concessione di aree per servizi in Via Gerbolina per la realizzazione da parte di un soggetto privato in concessione di una pista di motocross per la durata di 10 anni.

Le aree indicate sono al foglio 75 mappale 173 mq 34068 - mappale 171 mq 1820 mappale 170 mq 2915 - mappale 169 mq 2408

Il valore della valorizzazione dell'area in concessione è stimato € 100.000,00

Casa Funeraria

Per l'anno 2020 è stato inserito nel programma delle opere pubbliche la concessione di aree per servizi in Via Manfrassina per la realizzazione da parte di un soggetto privato in concessione di una casa funeraria per la durata di 30 anni.

Le aree individuate foglio 101 mappale 1195 di mq 1653 - mappale 1216 di mq 115.

Il valore della valorizzazione dell'area in concessione è stimato € 280.000,00

LOCAZIONE IMMOBILI A DESTINAZIONE COMMERCIALE O PER SERVIZI

Gli immobili in locazione o concessione risultano i seguenti.

Alla scadenza si procede qualora il contratto lo preveda al rinnovo mentre in caso di termine della locazione si procede con bando pubblico per affittare a valori di mercato.

Scad. Anno	Scad. Mese	Scad. Gg	Data atto	prot. rep.	Contraente	Immobile	CANONE ANNUALE
2020	06	30	30/11/2017		Azienda C. Poma	Cavour convitto S. Martino	€ 7.500,00
2023	04	08	09/04/2014	3174	Centro Medico Fisioterapico	via Ospedale Vecchio n. 10	€ 14.099,57
2020	12	31	22/12/2014	34279	Ambito territoriale di caccia n. 3	ex scuola Materna di Cogozzo	€ 600,00
2028	10	06	07/10/2003	2300	C.R.I.L.	Centro Servizi Fenilrosso	€ 2.454,00
2024	09	26	27/09/2019		Centro Devoto sas dr. Giorgio Ganzi & C.	Centro Servizi Fenilrosso - fabbricato laterale ala OVEST	€ 6.672,60
2021	06	30	07/12/2001	2080	Fogliazza Donatella	Bar Gerbolina	€ 6.000,00
2035	12	16	17/12/2010	3013	G.M.Z. sas di Zanoni Alessio	La rotonda	€ 11.100,78
2025			Da stipulare		Non solo noi	Palazzo ex Monte, negozio mq. 35	€ 1.800,00
2020	31	12	18/12/2014	22815	S.I.A.E.	Centro Servizi Fenilrosso	€ 600,00
2021	04	26	27/04/2015	12167	Elisa Basso	Ambulatorio Cizzolo	€ 1.810,00
2022	03	31	25/03/2004	11977	Leoni Paolo	Ambulatori San Matteo Cizzolo	€ 2.782,84
2022	03	31	25/03/2004	12034	Montanari Mauro	Ambulatori San Matteo Sabbioni Bellaguarda	€ 4.174,26
2022	03	31	01/04/2004	12858	Sarzi Amadè Natalino	Ambulatori Salina Buzzoletto	€ 2.319,04
2023	06	30	03/08/2011	26061	Sarzi Amadè Natalino	Ambulatorio casaletto	€ 1.157,00
2023	08	31	25/08/2011	28210	Valli Paola	Ambulatorio Cizzolo presso AVIS	€ 2.074,30
2023	09	18			PECCATI DI GOLA	Bar Autostazione	€ 10.800,00
2025	05	24	1305 1988	1188	PREFETTURA	CASERMA CARABINIERI	€ 15.587,93

LOCAZIONE ALLOGGI COMUNALI

Elenco immobili in locazione di edilizia residenziale pubblica.

NUM.	UBICAZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUP. ALLOGGIO	SUP. CANTINE	anno costruzione	SUPERFICIE GARAGE
VIADANA - Via Bonomi							
1	Alloggio via Bonomi n. 12/A - piano terra	106	227	50,65		1930	
2	Alloggio via Bonomi n. 10 - ingr. est. - piano terra	106	227	51,83		1982	
3	Alloggio via Bonomi n. 12/B - piano terra	106	227	94,38			
4	Alloggio via Bonomi n. 12/C - piano terra	106	227	33,03			
5	Alloggio via Bonomi n. 12/1 - piano 1°	106	227	98,92			
6	Alloggio via Bonomi n. 12/2 - piano 1°	106	227	57,97			
7	Alloggio via Bonomi n. 12/3 - piano 1°	106	227	98,38			
8	Alloggio via Bonomi n. 12/4 - piano 2°	106	227	94,38			
VIADANA - Via Donizetti							
9	Alloggio via Donizetti n. 9 - piano terra	106	630	45,21	6,14	1987	
10	Alloggio via Donizetti n. 7 - piano terra	106	630	46,14	3,72		
11	Alloggio via Donizetti n. 5 - piano terra	106	630	46,14	3,72		
12	Alloggio via Donizetti n. 3 - piano terra	106	630	45,21	6,14		
	Garage via Donizetti	106	630				13

VIADANA - Via Mascagni							
13	Alloggio via Mascagni n. 17 - piano terra	106	16	45,21	6,14	1987	
14	Alloggio via Mascagni n. 19 - piano terra	106	16	46,14	3,72		
15	Alloggio via Mascagni n. 21 - piano terra	106	16	46,14	3,72		
16	Alloggio via Mascagni n. 23 - piano terra	106	16	45,21	6,14		
	garage via mascagni	106	16				13
VIADANA - Via Mazzini "La Piazzetta"							
17	Alloggio via Mazzini n. 4/A1 - piano 1°	106	208	69,38	0	1990	
18	Alloggio via Mazzini n. 4/A2 - piano 1°	106	208	69,17	0		
19	Alloggio via Mazzini n. 4/A3 - piano 1°	106	208	69,38	0		
20	Alloggio via Mazzini n. 4/A4 - piano 1°	106	208	56,52	0		
21	Alloggio via Mazzini n. 4/A5 - piano 2°	106	208	58,97	5,5		
22	Alloggio via Mazzini n. 4/A6 - piano 2°	106	208	61,27	7,9		
21	Alloggio via Mazzini n. 4/A7 - piano 2°	106	208	63,95	5,43		
22	Alloggio via Mazzini n. 4/A8 - piano 2°	106	208	53,22	3,3		

VIADANA - Via Mazzini							
23	Alloggio via Mazzini n. 56/B1 - piano terra	106	251	51,96	0	1950	
24	Alloggio via Mazzini n. 56/A - piano terra	106	251	40,12	0	1986	
25	Alloggio via Mazzini n. 56/C - piano terra	106	251	45,92	0		
26	Alloggio via Mazzini n. 56/B2 - piano 1°	106	251	50,78	0		
27	Alloggio via Mazzini n. 56/B3 - piano 1°	106	251	49,44	0		
28	Alloggio via Mazzini n. 56/B4 - piano 1°	106	251	75,51	0		
VIADANA - Via Ospedale Vecchio							
29	Alloggio via Ospedale Vecchio n. 14/B1-p. terra	106	133-702	24,64	0	1994	
30	Alloggio via Ospedale Vecchio n. 14/B2-p.terra	106	133-702	42,83	0		
31	Alloggio via Ospedale Vecchio n. 14/B3-p.terra	106	133-702	42,32	0		
32	Alloggio via Ospedale Vecchio n. 14/B4-piano 1°	106	133-702	42,83	0		
33	Alloggio via Ospedale Vecchio n. 14/B5-piano 1°	106	133-702	41,95	0		
34	Alloggio via Ospedale Vecchio n. 14/B6-piano 1°	106	133-702	40,68	0		

35	Alloggio via Ospedale Vecchio n. 14/A1- p.terra	106	133-702	42,32	0		
36	Alloggio via Ospedale Vecchio n. 14/A2 -p. terra	106	133-702	49,18	0		
37	Alloggio via Ospedale Vecchio n. 14/A3 - p.terra	106	133-702	51,10	0		
38	Alloggio via Ospedale Vecchio n. 14/A4 - p.terra	106	133-702	53,40	0		
39	Alloggio via Ospedale Vecchio n. 14/A5 - piano 1°	106	133-702	40,68	0		
40	Alloggio via Ospedale Vecchio n. 14/A6- piano 1°	106	133-702	47,89	0		
41	Alloggio via Ospedale Vecchio n. 14/A7- piano 1°	106	133-702	45,76	0		
42	Alloggio via Ospedale Vecchio n. 14/A8 -piano 1°	106	133-702	51,59	0		
43	Alloggio via Ospedale Vecchio n. 14/A9-piano 1°	106	133-702	51,09	0		
44	Alloggio via Ospedale Vecchio n. 14/A10-piano 1°	106	133-702	53,39	0		
VIADANA - Via San Francesco							
45	Alloggio via San Francesco n. 33/A -piano terra	107	161	44,59	2,8	1998	

46	Alloggio via San Francesco n. 33/B -piano terra	107	161	39,37	2,8		
47	Alloggio via San Francesco n. 33/C -piano terra	107	161	31,64	2,8		
48	Alloggio via San Francesco n. 33/D - piano terra	107	163	33,28	2,8		
49	Alloggio via San Francesco n. 33/E - piano terra	107	163	31,35	2,8		
50	Alloggio via San Francesco n. 33/F - piano terra	107	163	31,35	2,8		
51	Alloggio via San Francesco n. 33/G - piano terra	107	163	31,18	2,8		
52	Alloggio via San Francesco n. 35 - p.terra int.1	107	164	54,61	8,64		18,03
53	Alloggio via San Francesco n. 35 int.2	107	164	54,61	7,59		14,42
54	Alloggio via San Francesco n. 35 int.3	107	164	54,61	7,59		18,03
55	Alloggio via San Francesco n. 35 int.4	107	164	54,61	8,64		14,42
SABBIONI Via Buozzi							
56	Alloggio via Buozzi n. 49/1 rialzato	11	58	62,50		1995	
57	Alloggio via Buozzi n. 49/2 rialzato	11	58	61,38			

58	Alloggio via Buozzi n. 49/3 - piano 1°	11	58	74,16			
59	Alloggio via Buozzi n. 49/4 - piano 1°	11	58	61,87			
CIZZOLO ex Demanio Via Magistrello							
60	Alloggio via Magistrello n. 18 int.1	34	230	63,55	15,9	1960	
61	Alloggio via Magistrello n. 18 int.2	34	230	84,12	9,00		
62	Alloggio via Magistrello n. 18 int. 3	34	230	84,12	15,9		
SAN MATTEO Via Ghetto							
63	Alloggio via Ghetto n. 65 - piano terra	12	89	102,80	13	1936	
VIADANA Via Garibaldi							
64	alloggio via Garibaldi n. 13 int. 1	106	293	124,80	6	2006	12
65	alloggio via Garibaldi n. 13 int. 2	106	293	49,75	4,58		12
66	alloggio via Garibaldi n. 13 int. 3	106	293	48,56	3,5		12
67	alloggio via Garibaldi n. 13 int. 4	106	293	53,08	3,36		12
68	alloggio via Garibaldi n. 13 int. 5	106	293	72,00	6,7		12
69	alloggio via Garibaldi n. 13 int. 6	106	293	75,61	7		12
70	alloggio via Garibaldi n. 13 int. 7	106	293	40,56	3,36		12
71	alloggio via Garibaldi n. 13 int. 8	106	293	35,96	6,24		12
72	alloggio via Garibaldi n. 13 int. 9	106	293	46,08	0		12

Capitolo 1015 / 1 FITTI REALI DI FABBRICATI: LOCALI CASA ALBERGO entrata € 40.000,00

ALLOGGI PER ANZIANI

Superficie interrato 1640 mq

superficie piani T - 1 - 2 - 3 mq 1000 x 3 = mq 3000

NUM.	UBICAZIONE	FOGLIO	MAPPAL	SUP. ALLOGGIO	SUP. CANTINE	anno costruzione	SUPERFICIE GARAGE
1	Via Ospedale Vecchio int.1	106	136	57,98	5,2		
2	Via Ospedale Vecchio int.2	106	136	55,28	5,2		
3	Via Ospedale Vecchio int.3	106	136	60,62	5,2		
4	Via Ospedale Vecchio int.4	106	136	43,12	5,2		
5	Via Ospedale Vecchio int.5	106	136	37,90	5,2		
6	Via Ospedale Vecchio int.6	106	136	37,90	5,2		
7	Via Ospedale Vecchio int.7	106	136	37,90	5,2		
8	Via Ospedale Vecchio int.8	106	136	37,90	5,2		
9	Via Ospedale Vecchio int.9	106	136	54,98	5,2		
10	Via Ospedale Vecchio int.10	106	136	48,80	5,2		
11	Via Ospedale Vecchio int.11	106	136	37,90	5,2		
12	Via Ospedale Vecchio int.12	106	136	37,90	5,2		
13	Via Ospedale Vecchio int.13	106	136	37,90	5,2		
14	Via Ospedale Vecchio int.14	106	136	37,90	5,2		
15	Via Ospedale Vecchio int.15	106	136	37,90	5,2		
16	Via Ospedale Vecchio int.16	106	136	57,98	5,2		
17	Via Ospedale Vecchio int.17	106	136	55,28	5,2		
18	Via Ospedale Vecchio int.18	106	136	60,62	5,2		
19	Via Ospedale Vecchio int.19	106	136	43,12	5,2		
20	Via Ospedale Vecchio int.20	106	136	37,90	5,2		
21	Via Ospedale Vecchio int.21	106	136	37,90	5,2		
22	Via Ospedale Vecchio int.22	106	136	37,90	5,2		
23	Via Ospedale Vecchio int.23	106	136	37,90	5,2		

24	Via Ospedale Vecchio int.24	106	136	54,98	5,2		
25	Via Ospedale Vecchio int.25	106	136	48,80	5,2		
26	Via Ospedale Vecchio int.26	106	136	37,90	5,2		
27	Via Ospedale Vecchio int.27	106	136	37,90	5,2		
28	Via Ospedale Vecchio int.28	106	136	37,90	5,2		
29	Via Ospedale Vecchio int.29	106	136	37,90	5,2		
30	Via Ospedale Vecchio int.30	106	136	37,90	5,2		
31	Via Ospedale Vecchio int.34	106	136	39,39	26		
32	Via Ospedale Vecchio int.35	106	136	65,00	25		

PARTE 3

PIANO DI RIORDINO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il patrimonio immobiliare del Comune di Viadana dovrà essere oggetto di diverse operazioni di seguito elencate:

1) Assegnazione al demanio stradale di tutti i mappali ancora identificati all'urbano o al catasto terreni ma di fatto costituiti da strade, derivanti da acquisizioni a seguito di piani di lottizzazione o uso ventennale, il lavoro è costituito dalla redazione di tipo mappale e eliminazione dei numeri di mappa e dei confini negli ambiti stradali, tale operazione è da effettuare per i seguenti quartieri:

- quartiere San Martino
- quartiere Villa del Veneziano – Via Erba
- lottizzazione industriale Cicognara via Aldo Moro
- Via Villa Santa Maria
- Via Monteverdi – Callas
- Via Paralupa – Bedoli
- Via Monpelio

ALLEGATI:

- PLANIMETRIE AREE EX DEMANIO
- RIEPILOGO GENERALE ALIENAZIONI
- RIEPILOGO AREE PIP
- RIEPILOGO AREE PEEP



IL DIRIGENTE AREA TECNICA
(ING. GIUSEPPE SANFELICI)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ing. Giuseppe Sanfelici", positioned below the printed name.

ALIENAZIONI FABBRICATI

LOTTO	descrizione	foglio	mappale	subalterno	a corpo	importo a base d'asta
B	Garage Via Garibaldi	106	332		1	
B1				355		€ 12.000,00
B2				354		€ 12.000,00
B3				353		€ 12.000,00
B4				352		€ 12.000,00
B5				351		€ 12.000,00
B7				363		€ 12.000,00
C	Appartamento San matteo ex caserma	12	89	2	1	€ 45.000,00
D	Ex Convitto san martino	108	210	301	1	€ 400.000,00
E	Ex elementare Salina	77	71-72		1	€ 60.000,00
E	Ex Materna Cizzolo	34	90		1	€ 60.000,00
TOTALE FABBRICATI						€ 637.000,00

ALIENAZIONI AREE

LOTTO	descrizione	foglio	mappale	mq	€/mq	importo a base d'asta
A1	Fenilrosso	91	484	4250	40	€ 170.000,00
A2	Fenilrosso	79	257	1610	30	€ 48.300,00
A3	Fenilrosso	79	261	1308	30	€ 39.240,00
A4	Fenilrosso	79	180	1978	30	€ 59.340,00
A5	Fenilrosso	91	563	1858	30	€ 55.740,00
IMPORTO A BASE D'ASTA LOTTO A						€ 372.620,00
B	Via Baghella (gerbolina)	81	314	1236	46	€ 56.856,00
IMPORTO A BASE D'ASTA LOTTO B						
C	Via Gerbolina	81	295	360	46	€ 16.560,00
IMPORTO A BASE D'ASTA LOTTO C						
D	Golena Cicognara	95	54	4410	2,25	€ 9.922,50
F3	Isola Santa Lucia					mq 13180
F31		7	24	4620	2,25	€ 10.395,00
F32		7	23	8560	2,25	€ 19.260,00
IMPORTO A BASE D'ASTA LOTTO F3						€ 29.655,00
F4	Isola Umberto I	118				mq 25490
F41	mq 56110		126	840	2,25	€ 1.890,00
F42			127	1240	2,25	€ 2.790,00
F43			128	930	2,25	€ 2.092,50
F44			129	490	2,25	€ 1.102,50
		119				
F45			23	5440	2,25	€ 12.240,00
F46			24	4330	2,25	€ 9.742,50
F47			25	1570	2,25	€ 3.532,50
F48			26	2590	2,25	€ 5.827,50
F49			27	490	2,25	€ 1.102,50
F50			28	1830	2,25	€ 4.117,50
F51			62	4270	2,25	€ 9.607,50
F52			63	5010	2,25	€ 11.272,50
F53			64	6440	2,25	€ 14.490,00
	€ 79.852,50		67	20	2,25	€ 45,00
IMPORTO A BASE D'ASTA LOTTO F4						€ 79.852,50
TOTALE AREE						565.466,00 €

€ 637.000,00
565.466,00 €
656000
111201,81
611042,1
2580709,91

TOTALE ALIENAZIONI

€ 1.202.466,00



COMUNE di VIADANA

Piazza Matteotti, 2 – 46019 Provincia di Mantova

Tel. 0375 7861 – Pec. urp@pec.comune.viadana.mn.it

RELAZIONE A CORREDO DEL:

PIANO DELLE ALIENAZIONI E **DELLE VALORIZZAZIONI** **IMMOBILIARI DEL COMUNE DI** **VIADANA**

AGGIORNATO AL 07/01/2019, COMPRENSIVO DEGLI STRALCI 1 – 2 – 3



COMUNE di VIADANA

Piazza Matteotti, 2 – 46019 Provincia di Mantova

Tel. 0375 7861 – Pec. urp@pec.comune.viadana.mn.it





COMUNE di VIADANA

Piazza Matteotti, 2 – 46019 Provincia di Mantova

Tel. 0375 7861 – Pec. urp@pec.comune.viadana.mn.it

INDICE:

1.	PREMESSA	1
2.	DETERMINAZIONE DEGLI INDENNIZZI	2
3.	PROGRAMMAZIONE TEMPORALE E QUANTIFICAZIONE ECONOMICA	3



COMUNE di VIADANA

Piazza Matteotti, 2 – 46019 Provincia di Mantova

Tel. 0375 7861 – Pec. urp@pec.comune.viadana.mn.it





1. PREMESSA

A seguito di procedura avviata nell'anno 2016 il Comune di Viadana (MN) ha valutato positivamente la possibilità di liberalizzare gli immobili ricadenti in originari Piani Attuativi di iniziativa pubblica, quali P.E.E.P. (Piani di Edilizia Economica Popolare) e P.I.P. (Piani per gli Insediamenti Produttivi) che a loro tempo sono stati largamente utilizzati quale sistema di calmierazione dei prezzi, dell'istituto del diritto di superficie.

Inoltre molte convenzioni urbanistiche, tuttora vigenti, pur prevedendo lotti in regime di proprietà, vincolano le successive alienazioni o locazioni a requisiti oggettivi e soggettivi a volte molto costrittivi.

L'operazione di valorizzazione intende pertanto:

- Trasformare gli immobili residenziali da diritto di superficie a diritto di piena proprietà con totale liberalizzazione da ogni residuale onere convenzionale a suo tempo pattuito;
- Trasformare gli immobili produttivi (tutti in zona Gerbolina) da diritto di superficie a diritto di piena proprietà con totale liberalizzazione da ogni residuale onere convenzionale a suo tempo pattuito;
- Liberalizzare tutti quegli immobili che, pur in diritto di proprietà, risultano ricadenti in comparti per i quali sono tuttora vigenti obblighi convenzionali prevedenti requisiti specifici o prezzi di vendita e locazione parametrici.

La procedura di individuazione dello studio incaricato al fine della stima, valorizzazione e promozione dell'attività in oggetto, nonché dell'istruttoria, ha visto l'affidamento dell'incarico allo Studio Tecnico dell'Arch. Camillo Cugini di Crema (CR).

Tra le prime operazioni predisposte al fine di valorizzare tale importante operazione di reale valorizzazione immobiliare vi è stata:

- Il totale censimento di tutti i comparti urbanistici interessati, pur con differenti livelli di diffusione di tale iniziativa amministrativa (complessivamente 11 comparti P.E.E.P. oltre al comparto produttivo in località Gerbolina);
 - La definizione di un metodo analitico coerente con la normativa vigente in materia;
 - La stesura di un regolamento comunale denominato "Regolamento Comunale disciplinante le modalità di trasformazione del diritto di superficie e liberalizzazione dei fabbricati collocati negli ambiti P.E.E.P. e P.I.P. del territorio comunale di Viadana".
-



2. DETERMINAZIONE DEGLI INDENNIZZI

- a) Al fine dei calcoli di indennizzo per la **trasformazione del diritto di superficie** in diritto di piena proprietà si terrà conto di:
- Valore dell'area calcolato secondo Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale di Viadana - N. 264
Oggetto: Conferma valori aree fabbricabili per l'applicazione dei tributi comunali per l'anno 2017; tale valore viene ridotto al 60% ai sensi dell'art.31 comma 48 Legge n. 448/1998 e successive modificazioni ed integrazioni, in quanto, a suo tempo, il terreno fu oggetto di esproprio da parte del Comune di Viadana;
 - Rivalutazione del prezzo dell'area pagato all'epoca della stipula della Convenzione per la Cessione del Diritto di Superficie, accertata dall'ISTAT secondo l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione del diritto di proprietà delle aree, incrementati ogni due anni, fino ad ottobre 2017 (periodo in cui l'incaricato ha effettuato le stime);
 - Ulteriore riduzione del valore venale dell'area ai sensi dell'art.31 comma 48 Legge n. 448/1998 e successive modificazioni ed integrazioni, a discrezione dell'Ufficio Tecnico Comunale nonché del tecnico incaricato basato sulla vetustà dell'immobile.
- b) L'attività di **liberalizzazione dai vincoli convenzionali ancora vigenti** consiste nell'eliminazione di ogni obbligo convenzionale ancora vigente sull'immobile, quale ad esempio: tempo residuale di durata dei vincoli, predeterminazione dei requisiti soggettivi degli acquirenti, predeterminazione dei prezzi di vendite, predeterminazione dei prezzi di locazione, vincoli tipologici, etc. L'indennizzo è calcolato con metodo forfettario sulla base del numero di vincoli eliminati, considerando:
- Sussistenza alla data odierna dei vincoli convenzionali a suo tempo sottoscritti;
 - Tipologia dei vincoli da liberalizzare: requisiti soggettivi degli acquirenti successivi all'assegnatario, requisiti soggettivi dei locatari, predeterminazione dei prezzi di vendita/locazione, sussistenza di vincoli tipologici;
-



3. PROGRAMMAZIONE TEMPORALE E QUANTIFICAZIONE ECONOMICA

In considerazione del grande numero di comparti e di immobili interessati nell'operazione, di concerto con il Dirigente del Servizio competente si è deciso per una programmazione temporale che ha visto la divisione dell'incarico in tre fasi così distinte:

STRALCIO 1

- n. 27 immobili interessati dalla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, nel P.I.P. LOCALITÀ GERBOLINA, ricompresi in Via Gerbolina, Viale I Maggio, Via Lombardi, Via Caduti sul Lavoro, Via Enrico Mattei e Via Guido Rossa.
- n. 22 immobili interessati dalla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, nel P.E.E.P. ZONA 1, ricompresi in Via Don Lorenzo Milani, Vicolo Pernino, Vicolo Brolo, Via Mons. Francesco Parmigiani e Via Erminio Cortellazzi e Via Mons. Claudio Bonini;
- n. 44 immobili interessati dalla piena liberalizzazione del diritto di proprietà da vincoli convenzionali vigenti, nel P.E.E.P. ZONA 1, ricompresi in Via Don Lorenzo Milani, Vicolo Pernino, Vicolo Brolo, Via Mons. Francesco Parmigiani e Via Erminio Cortellazzi e Via Mons. Claudio Bonini;

STRALCIO 2

- n. 18 immobili interessati dalla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, nel P.E.E.P. ZONA 4, facenti parte del complesso denominato Condominio Beethoven (palazzine A e B);
- n. 1 immobile interessato dalla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, nel P.E.E.P. ZONA 5, ricompreso in Via Meucci;
- n. 16 immobili interessati dalla piena liberalizzazione del diritto di proprietà da vincoli convenzionali vigenti, nel P.E.E.P. ZONA 5, ricompresi in Via Meucci

STRALCIO 3

- n. 23 immobili interessati dalla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, nel P.E.E.P. ZONA 2, ricompresi in Via Tommaso d'Aquino e Vicolo Gian Battista Vico;
 - n. 32 immobili interessati dalla piena liberalizzazione del diritto di proprietà da vincoli convenzionali vigenti, nel P.E.E.P. ZONA 2, ricompresi in Via Don Gilio Bonfatti e Gino Solazzi;
 - n. 20 immobili interessati dalla piena liberalizzazione del diritto di proprietà da vincoli convenzionali vigenti, nel P.E.E.P. ZONA 3, ricompresi in Via Ezio Vanoni e Via Cagnola;
 - n. 8 immobili interessati dalla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, nel P.E.E.P. ZONA 6 - FRAZIONE CICOGNARA, ricompresi in Via Donatori del Sangue e Via Madre Teresa di Calcutta;
-



COMUNE di VIADANA

Piazza Matteotti, 2 – 46019 Provincia di Mantova
Tel. 0375 7861 – Pec. urp@pec.comune.viadana.mn.it

- n. 7 immobili interessati dalla liberalizzazione del diritto di proprietà da vincoli convenzionali vigenti, nel P.E.E.P. ZONA 6 - FRAZIONE CICOGNARA, ricompresi in Via Donatori del Sangue e Via Madre Teresa di Calcutta;
- n. 44 immobili interessati dalla liberalizzazione del diritto di proprietà da vincoli convenzionali vigenti, nel P.E.E.P. ZONA 7 - FRAZIONE COGOZZO, ricompresi in Via Don Eugenio Mazzi, Via Salvo d'Acquisto e Via Divisione Acqui;
- n. 8 immobili interessati dalla liberalizzazione del diritto di proprietà da vincoli convenzionali vigenti, nel P.E.E.P. ZONA 8 - FRAZIONE S. MATTEO DELLE CHIAVICHE, ricompresi in Via Geremia Bonomelli;
- n. 6 immobili interessati dalla liberalizzazione del diritto di proprietà da vincoli convenzionali vigenti, nel P.E.E.P. ZONA 9 - FRAZIONE CIZZOLO, ricompresi in Via Libia;

L'allegata stima economica, che diventa parte integrante del Piano delle Alienazione e Valorizzazioni Immobiliari, prevede sinteticamente:

STRALCIO 1	TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IMMOBILI P.E.E.P.	23	€ 107.087,86
	TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IMMOBILI P.I.P.	27	€ 611.042,10
	LIBERALIZZAZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ IMMOBILI P.E.E.P.	44	€ 35.200,00
TOTALE STRALCIO 1		94	€ 753.329,96
STRALCIO 2	TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IMMOBILI P.E.E.P.	21	€ 21.654,23
	LIBERALIZZAZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ IMMOBILI P.E.E.P.	16	€ 12.882,15
TOTALE STRALCIO 2		37	€ 34.536,38
STRALCIO 3	TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IMMOBILI P.E.E.P.	31	€ 104.501,83
	LIBERALIZZAZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ IMMOBILI P.E.E.P.	117	€ 101.300,00
TOTALE STRALCIO 3		135	€ 205.801,83
TOTALE GENERALE STRALCI 1-2-3		266	€ 993.668,17

Infine vengono allegate le stime calcolate dall'incaricato, suddivise in stralci ed in comparti, comprensive di allegati grafici localizzativi.



COMUNE di VIADANA

Piazza Matteotti, 2 – 46019 Provincia di Mantova
Tel. 0375 7861 – Pec. urp@pec.comune.viadana.mn.it

STRALCIO 1

Immobili interessati dalla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà

P.I.P. ZONA GERBOLINA

FOGLIO	MAPPALE	AREA mq	STIPULA ANNO	SGRAVO VETUSTÀ	€/mq	INDENNIZZO
81	53	4.245	1987	35%	€ 14,92	63.330,93 €
81	109	3.680	1987	35%	€ 14,92	54.901,72 €
81	140	3.750	1987	35%	€ 14,92	55.946,05 €
81	141	3.375	1987	35%	€ 14,92	50.351,45 €
81	147	3.285	1987	35%	€ 14,92	49.008,74 € *
81	147	3.285	1987	35%	€ 14,92	
82	439	627	1987	35%	€ 14,92	9.354,18 €
82	478	653	1987	35%	€ 14,92	9.742,07 € *
82	478	653	1987	35%	€ 14,92	
82	476	4.540	1987	35%	€ 14,92	67.732,02 €
82	496	1.199	1987	35%	€ 14,92	17.887,82 €
82	524	2.244	1995	10%	€ 0,28	635,96 €
82	521	2.866	1992	25%	€ 12,76	36.577,12 €
82	522	2.371	1992	25%	€ 12,96	30.727,20 €
82	528	1.610	1992	25%	€ 12,72	20.471,63 €
82	717	1.618	1989	25%	€ 14,15	22.900,49 €
82	718	1.622	1989	25%	€ 14,15	22.957,11 €
82	419	4.360	1984	35%	€ 2,99	13.024,61 €
82	395	550	1982	35%	€ 2,14	1.178,37 €
82	523	2.265	1992	25%	€ 12,76	28.906,90 €
92	641	5.701	1997	5%	€ 1,07	6.092,10 €
82	435	1.750	1984	35%	€ 2,73	4.785,47 €
82	765	6.043	1987	35%	€ 5,90	35.654,75 €
82	431	3.500	1988	25%	€ 0,12	409,15 €
82	565	3.823	1996	10%	€ 1,19	4.542,29 €
82	348	290	1981	35%	€ 2,10	608,53 €
82	359	1.580	1981	35%	€ 2,10	3.315,44 €
* Due ditte sullo stesso mappale.						
STIMA TOTALE TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE						€ 611.042,10



*Immobili interessati dalla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà,
P.E.E.P. ZONA 1*

FOGLIO	MAPPALE	AREA mq	STIPULA ANNO	SGRAVO VETUSTÀ	€/mq	INDENNIZZO
COMPARTO 1						
108	580	460	1987	20%	10,78 €	4.960,44 €
COMPARTO 3						
101	874	235	1993	20%	17,58 €	4.131,53 €
101	882	290	1993	20%	17,58 €	5.098,49 €
101	884	340	1993	20%	17,58 €	5.977,54 €
101	885	222	1993	20%	17,58 €	3.902,98 €
101	887	395	1993	20%	17,58 €	6.944,49 €
101	888	211	1993	20%	17,58 €	3.709,59 €
101	891	221	1993	20%	17,58 €	3.885,40 €
101	892	316	1993	20%	17,58 €	5.555,59 €
101	893	444	1993	20%	17,58 €	7.805,96 €
101	900	375	1993	20%	17,58 €	6.592,87 €
101	901	233	1993	20%	17,58 €	4.096,37 €
101	902	234	1993	20%	17,58 €	4.113,95 €
COMPARTO 4						
101	807	428	1991	20%	10,74 €	4.594,82 €
101	811	475	1991	20%	10,74 €	5.099,39 €
101	841	472	1991	20%	10,74 €	5.067,18 €
COMPARTO 5						
108	361	253	1989	20%	13,39 €	3.386,76 €
108	777	218	1989	20%	13,39 €	2.918,24 €
108	779	381	1989	20%	13,39 €	5.100,22 €
108	785	459	1989	20%	13,39 €	6.144,36 €
108	786	289	1989	20%	13,39 €	3.868,67 €
108	787	450	1989	20%	13,39 €	6.023,88 €
COMPARTO 6						
108	752	221	1991	20%	10,06 €	2.223,09 €
STIMA TOTALE TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE						107.087,86 €



COMUNE di VIADANA

Piazza Matteotti, 2 – 46019 Provincia di Mantova
Tel. 0375 7861 – Pec. urp@pec.comune.viadana.mn.it

*Immobili interessati dalla piena liberalizzazione del diritto di proprietà da vincoli convenzionali vigenti,
P.E.E.P. ZONA 1*

TIPOLOGIA DI VINCOLO/I DA LIBERALIZZARE	n. IMMOBILI	€/cad PROP.	INDENNIZZO
COMPARTO 7			
Liberalizzazione vincoli di vendita e locazione dopo 20 anni	13	800,00 €	10.400,00 €
COMPARTO 8			
Liberalizzazione vincoli di vendita e locazione dopo 20 anni	20	800,00 €	16.000,00 €
COMPARTO 9			
Liberalizzazione vincoli di vendita e locazione dopo 20 anni	11	800,00 €	8.800,00 €
STIMA TOTALE LIBERALIZZAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ			35.200,00 €

STRALCIO 2

*Immobili interessati dalla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà,
P.E.E.P. ZONA 4*

FOGLIO	MAPPAL	AREA mq	STIPULA ANNO	SGRAVO VETUSTÀ	MMI *	€/MMI	INDENNIZZO
PALAZZINA A							
106	630	3.240	1977	20%	44,28	26,85 €	1.188,92 €
106	630	3.240	1977	20%	54,58	26,85 €	1.465,47 €
106	630	3.240	1977	20%	33,71	26,85 €	905,11 €
106	630	3.240	1977	20%	34,47	26,85 €	925,52 €
106	630	3.240	1977	20%	45,99	26,85 €	1.234,83 €
106	630	3.240	1977	20%	54,77	26,85 €	1.470,57 €
106	630	3.240	1977	20%	42,66	26,85 €	1.145,42 €
106	630	3.240	1977	20%	45,07	26,85 €	1.210,13 €
106	630	3.240	1977	20%	33,87	26,85 €	909,41 €
106	630	3.240	1977	20%	33,06	26,85 €	887,66 €
PALAZZINA B							
106	16	3.240	1977	20%	44,31	26,85 €	1.189,72 €
106	16	3.240	1977	20%	54,51	26,85 €	1.463,59 €
106	16	3.240	1977	20%	33,67	26,85 €	904,04 €
106	16	3.240	1977	20%	45,84	26,85 €	1.230,80 €
106	16	3.240	1977	20%	54,43	26,85 €	1.461,44 €
106	16	3.240	1977	20%	41,82	26,85 €	1.122,87 €



COMUNE di VIADANA

Piazza Matteotti, 2 – 46019 Provincia di Mantova
Tel. 0375 7861 – Pec. urp@pec.comune.viadana.mn.it

106	16	3.240	1977	20%	34,65	26,85 €	930,35 €
106	16	3.240	1977	20%	45,1	26,85 €	1.210,93 €
106	16	3.240	1977	20%	32,86	26,85 €	882,29 €
106	16	3.240	1977	20%	33,8	26,85 €	907,53 €
* Il totale dei millesimi di proprietà non raggiunge la quota di 1.000 MMI in quanto nella sim non sono presenti immobili di proprietà del Comune di Viadana							
STIMA TOTALE TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE							21.654,23 €

*Immobili interessati dalla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà,
P.E.E.P. ZONA 5*

FOGLIO	MAPPALE	AREA mq	STIPULA ANNO	SGRAVO VETUSTÀ	€/mq	INDENNIZZO
COMPARTO 1						
107	638	209	1992	20%	€ 11,88	2.482,15 €
STIMA TOTALE TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE						2.482,15 €

*Immobili interessati dalla piena liberalizzazione del diritto di proprietà da vincoli convenzionali vigenti,
P.E.E.P. ZONA 5*

TIPOLOGIA DI VINCOLO/I DA LIBERALIZZARE	n. IMMOBILI	€/cad PROP.	INDENNIZZO
COMPARTO 2			
Liberalizzazione vincoli di vendita e locazione dopo 20 anni	13	800,00 €	10.400,00 €
STIMA TOTALE LIBERALIZZAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ			10.400,00 €



STRALCIO 3

P.E.E.P. ZONA 2

FOGLIO	MAPPALE	AREA mq	STIPULA ANNO	SGRAVO VETUSTÀ	€/mq	INDENNIZZO
COMPARTO 3						
102	380	317	1993	20%	11,93	3.782,99 €
102	381	205	1993	20%	11,93	2.446,41 €
102	382	213	1993	20%	11,93	2.541,88 €
102	383	218	1993	20%	11,93	2.601,55 €
102	384	208	1993	20%	11,93	2.482,21 €
102	385	367	1993	20%	11,93	4.379,68 €
COMPARTO 4						
102	391	433	1994	20%	12,53	5.425,95 €
102	393	217	1994	20%	12,53	2.719,24 €
102	394	217	1994	20%	12,53	2.719,24 €
102	395	367	1994	20%	12,53	4.598,90 €
COMPARTO 5						
102	386	550	1992	20%	10,27	5.649,07 €
102	387	270	1992	20%	10,27	2.773,18 €
102	388	260	1992	20%	10,27	2.670,47 €
102	389+579	446	1992	20%	10,27	4.580,88 €
COMPARTO 6						
102	374	374	1992	20%	11,21	4.191,32 €
102	375	234	1992	20%	11,21	2.622,38 €
102	376	234	1992	20%	11,21	2.622,38 €
102	377	234	1992	20%	11,21	2.622,38 €
102	379	390	1992	20%	11,21	4.370,63 €
COMPARTO 7						
102	397	278	1994	20%	12,46	3.464,77 €
102	398	292	1994	20%	12,46	3.639,26 €
102	399	410	1994	20%	12,46	5.109,91 €
102	396+402	365	1994	20%	12,46	5.234,55 €
STIMA TOTALE TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE						83.249,23 €



Immobili interessati dalla piena liberalizzazione del diritto di proprietà da vincoli convenzionali vigenti,
P.E.E.P. ZONA 2

Immobili interessati dalla piena liberalizzazione del diritto di proprietà da vincoli convenzionali vigenti,
P.E.E.P. ZONA 3

Immobili interessati dalla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà,
P.E.E.P. ZONA 6 - FRAZIONE CICOGNARA

FOGLIO	MAPPAL	AREA mq	STIPULA ANNO	SGRAVO VETUSTÀ	€/mq	INDENNIZZO
COMPARTO 1						
85	546	343	1992	20%	10,44	€ 3.580,30
85	547	283	1992	20%	10,44	€ 2.954,01
85	548	293	1992	20%	10,44	€ 3.058,39
COMPARTO 2						
85	589	167	1999	10%	18,72	3.125,53 €
85	590	117	1999	10%	18,72	2.189,74 €
85	617	163	1999	10%	18,72	3.050,66 €
85	618	145	1999	10%	18,72	2.713,78 €
85	619	31	1999	10%	18,72	580,19 €
STIMA TOTALE TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE						€ 21.252,60



COMUNE di VIADANA

Piazza Matteotti, 2 – 46019 Provincia di Mantova
Tel. 0375 7861 – Pec. urp@pec.comune.viadana.mn.it

Immobili interessati dalla piena liberalizzazione del diritto di proprietà da vincoli convenzionali vigenti,
P.E.E.P. ZONA 6 - FRAZIONE CICOGNARA

TIPOLOGIA DI VINCOLO/I DA LIBERALIZZARE	n. IMMOBILI	€/cad PROP.	INDENNIZZO
COMPARTO 1			
Liberalizzazione vincoli di vendita e locazione dopo 5 anni	7	450,00 €	3.150,00 €
STIMA TOTALE LIBERALIZZAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ			3.150,00 €

Immobili interessati dalla piena liberalizzazione del diritto di proprietà da vincoli convenzionali vigenti,
P.E.E.P. ZONA 7 - FRAZIONE COGOZZO

TIPOLOGIA DI VINCOLO/I DA LIBERALIZZARE	n. IMMOBILI	€/cad PROP.	INDENNIZZO
COMPARTO 1			
Liberalizzazione vincoli di vendita e locazione dopo 20 anni	4	800,00 €	3.200,00 €
COMPARTO 2			
Liberalizzazione vincoli di vendita e locazione dopo 5 anni	6	100,00 €	600,00 €
COMPARTO 3			
Liberalizzazione vincoli di vendita e locazione tra i 20 e i 30 anni	13	1.500,00 €	19.500,00 €
COMPARTO 4			
Liberalizzazione vincoli di vendita e locazione tra i 20 e i 30 anni	8	1.500,00 €	12.000,00 €
COMPARTO 4			
Liberalizzazione vincoli di vendita e locazione dopo 5 anni	13	450,00 €	5.850,00 €
STIMA TOTALE LIBERALIZZAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ			41.150,00 €

Immobili interessati dalla piena liberalizzazione del diritto di proprietà da vincoli convenzionali vigenti,
P.E.E.P. ZONA 8 - FRAZIONE SAN MATTEO DELLE CHIAVICHE

TIPOLOGIA DI VINCOLO/I DA LIBERALIZZARE	n. IMMOBILI	€/cad PROP.	INDENNIZZO
COMPARTO 1			
Liberalizzazione vincoli di vendita e locazione dopo 20 anni	8	800,00 €	6.400,00 €
STIMA TOTALE LIBERALIZZAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ			6.400,00 €



COMUNE di VIADANA

Piazza Matteotti, 2 – 46019 Provincia di Mantova
Tel. 0375 7861 – Pec. urp@pec.comune.viadana.mn.it

Immobili interessati dalla piena liberalizzazione del diritto di proprietà da vincoli convenzionali vigenti,
P.E.E.P. ZONA 9 - FRAZIONE CIZZOLO

TIPOLOGIA DI VINCOLO/I DA LIBERALIZZARE	n. IMMOBILI	€/cad PROP.	INDENNIZZO
COMPARTO 1			
Liberalizzazione vincoli di vendita e locazione tra i 20 e i 30 anni	6	1.500,00 €	9.000,00 €
STIMA TOTALE LIBERALIZZAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ			9.000,00 €

ALLEGATI GRAFICI:

STRALCIO 1:

- S1.1-P.I.P. GERBOLINA
- S1.2-P.E.E.P. ZONA 1 VIADANA CAPOLUOGO

STRALCIO 2:

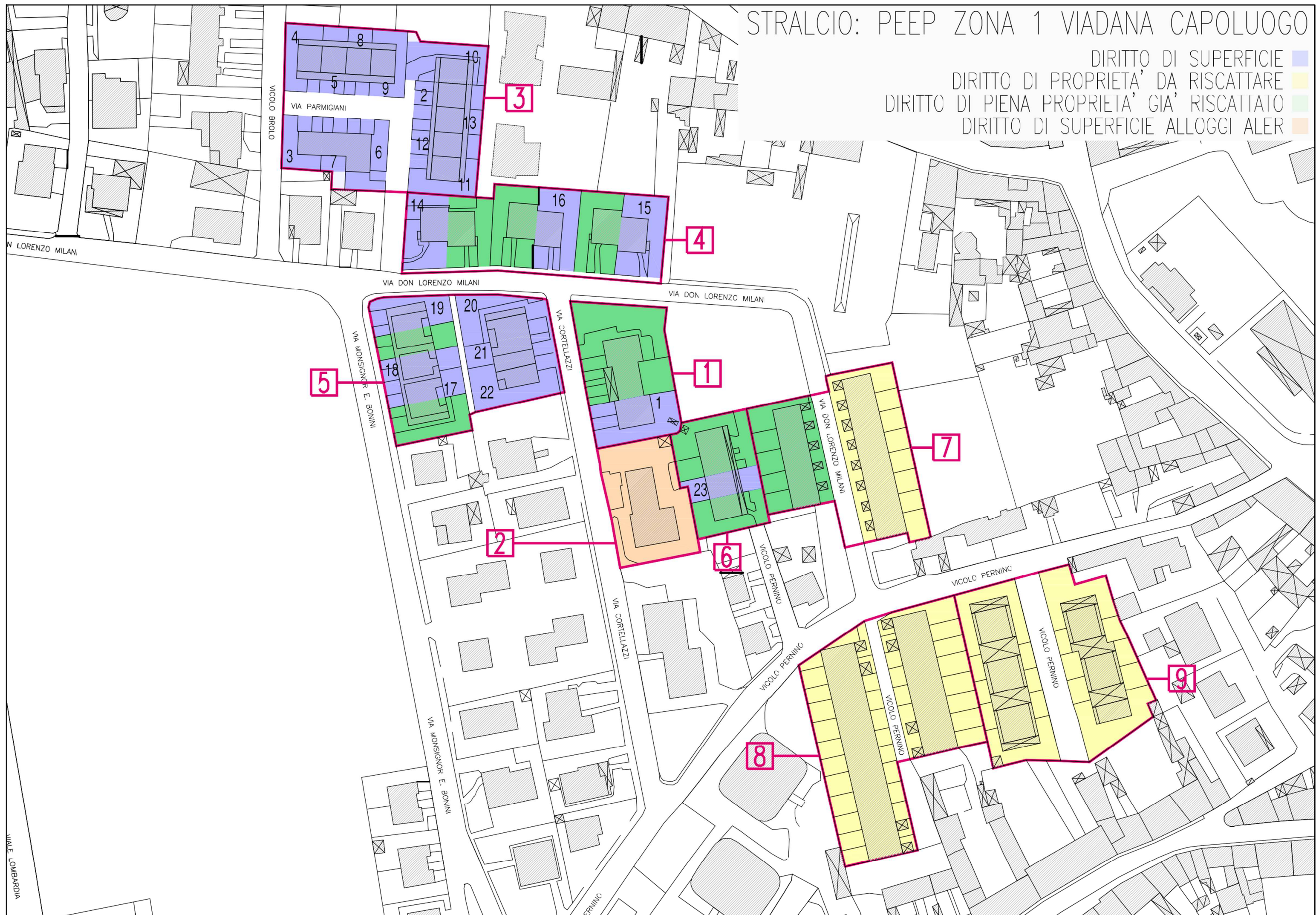
- S2.1-P.E.E.P. ZONA 4 VIADANA CAPOLUOGO
- S2.2-P.E.E.P. ZONA 5 VIADANA CAPOLUOGO

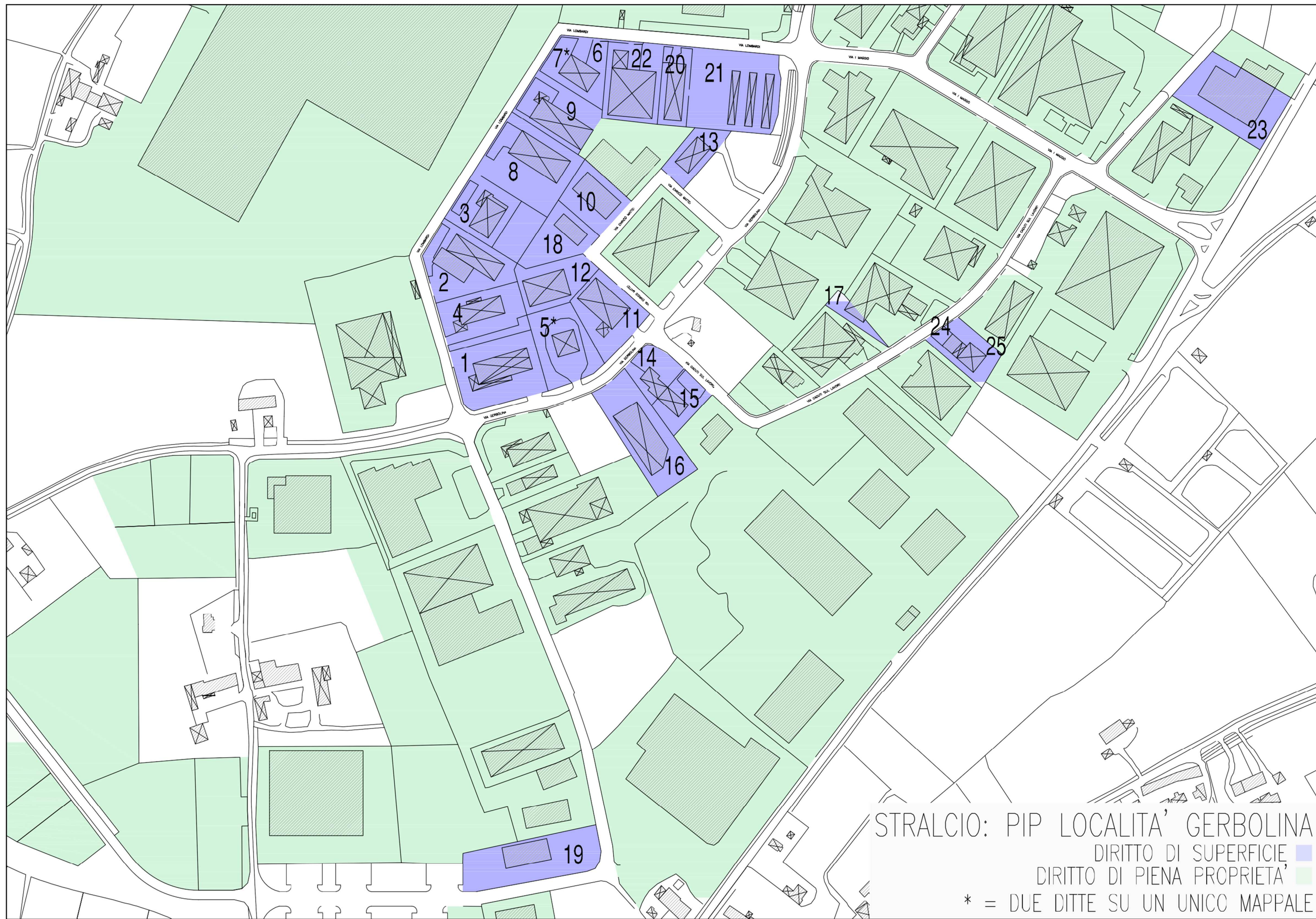
STRALCIO 3:

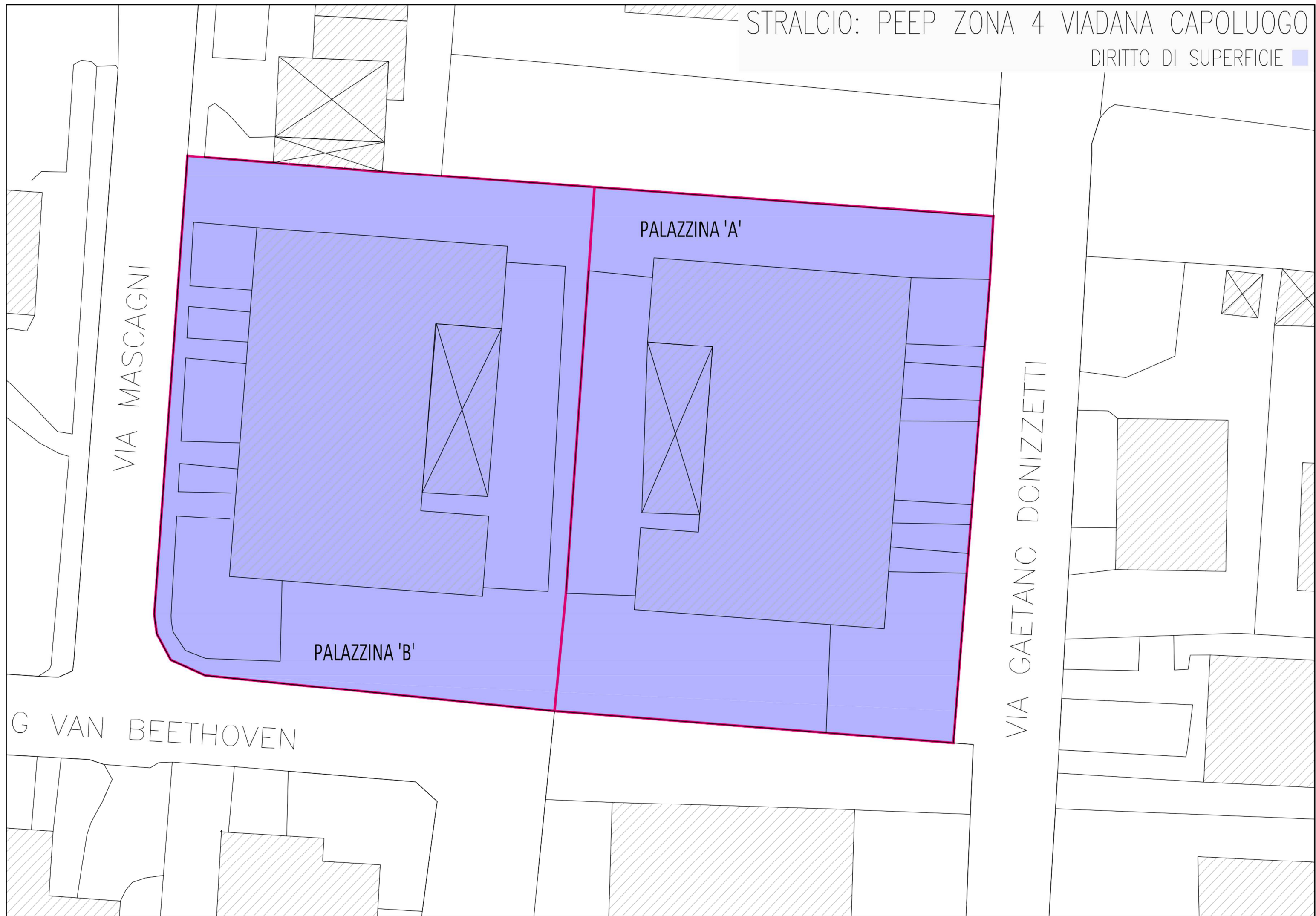
- S3.1-P.E.E.P. ZONA 2 VIADANA CAPOLUOGO, generale
 - S3.1-P.E.E.P. ZONA 2 VIADANA CAPOLUOGO, parte a
 - S3.1-P.E.E.P. ZONA 2 VIADANA CAPOLUOGO, parte b
 - S3.2-P.E.E.P. ZONA 3 VIADANA CAPOLUOGO
 - S3.3-P.E.E.P. ZONA 6 FRAZIONE CICOGNARA
 - S3.4-P.E.E.P. ZONA 7 FRAZIONE COGOZZO
 - S3.5-P.E.E.P. ZONA 8 FRAZIONE SAN MATTEO DELLE CHIAVICHE
 - S3.6-P.E.E.P. ZONA 9 FRAZIONE CIZZOLO
-

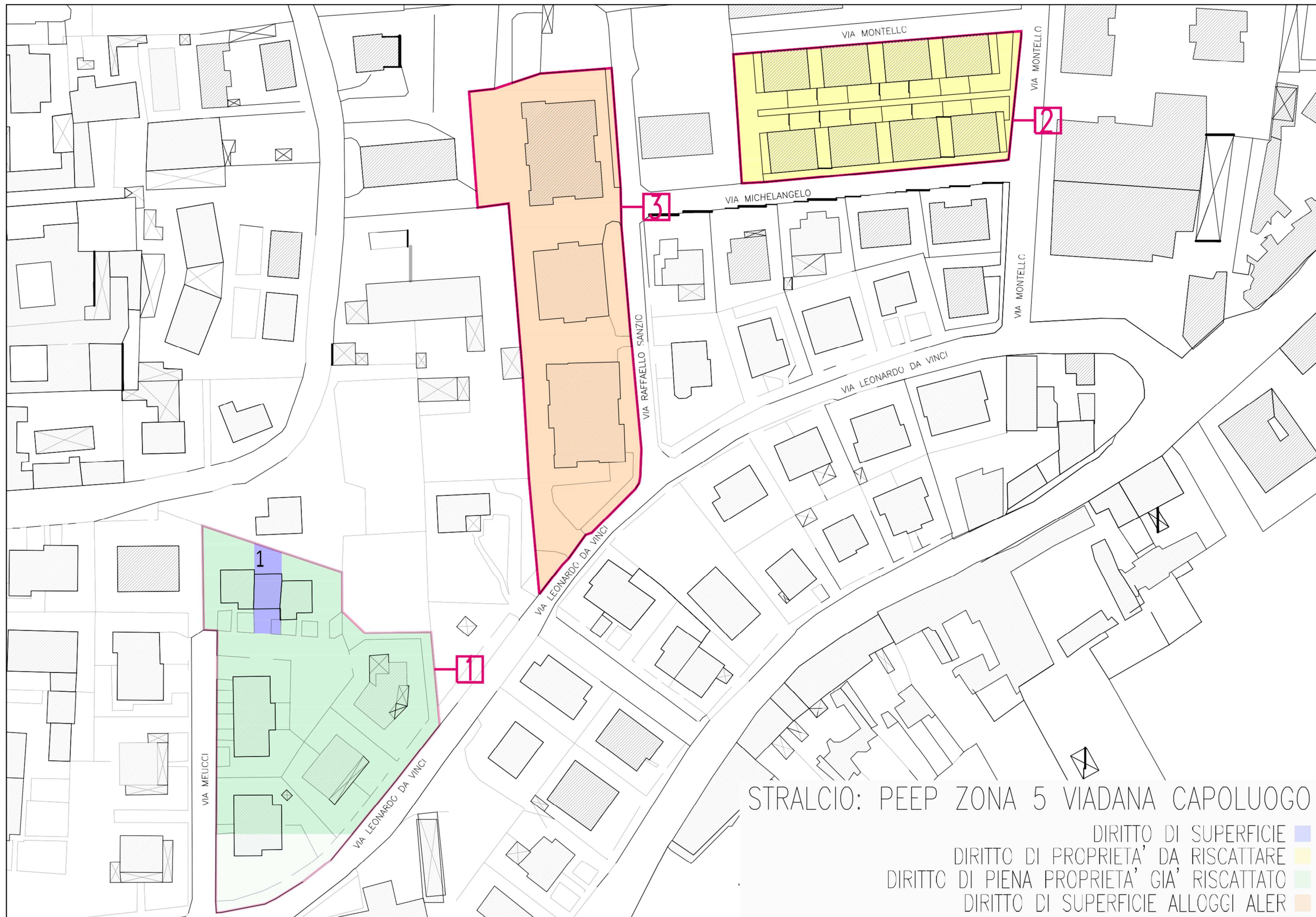
STRALCIO: PEEP ZONA 1 VIADANA CAPOLUOGO

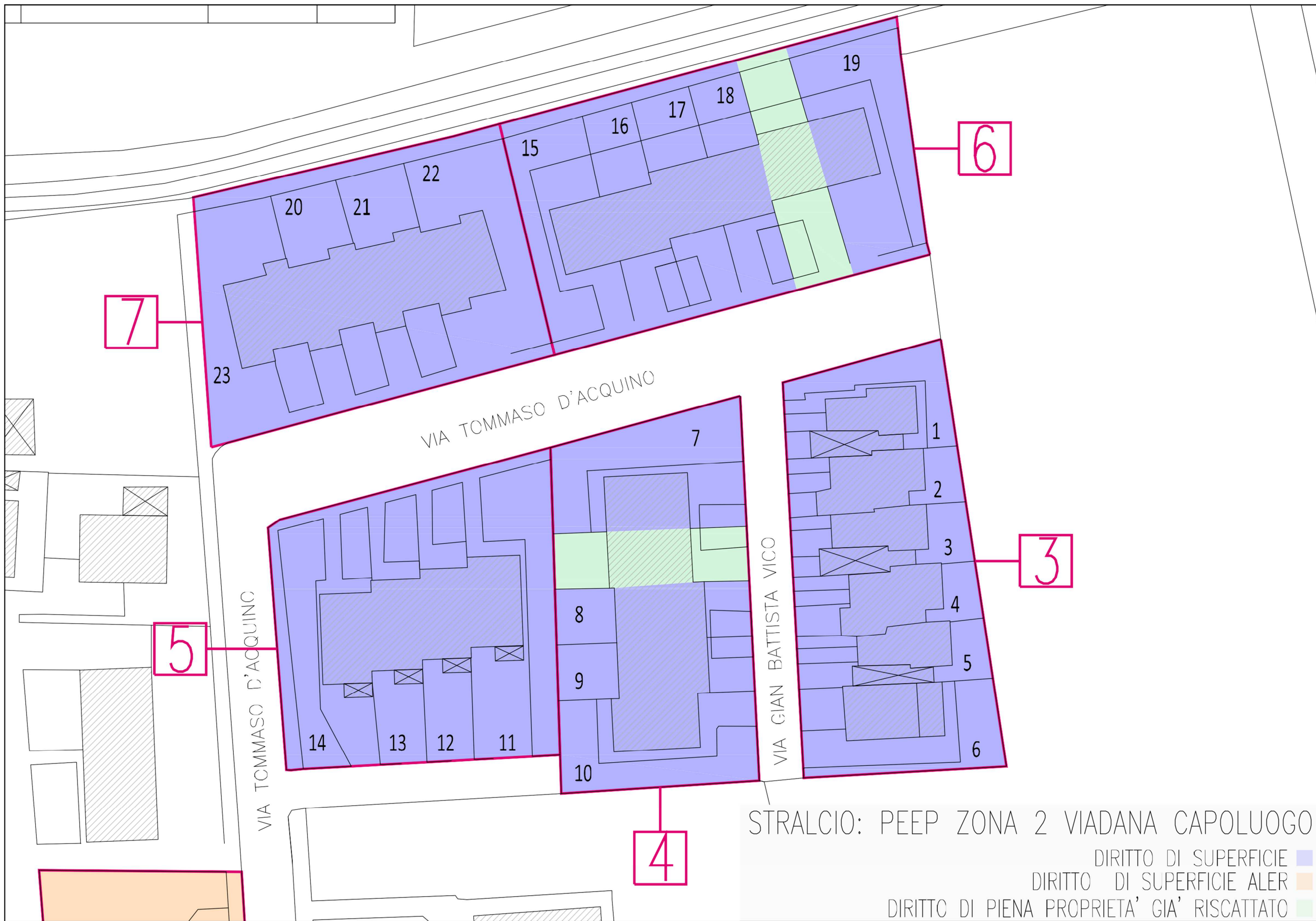
DIRITTO DI SUPERFICIE ■
DIRITTO DI PROPRIETA' DA RISCATTARE ■
DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' GIA' RISCATTATO ■
DIRITTO DI SUPERFICIE ALLOGGI ALER ■

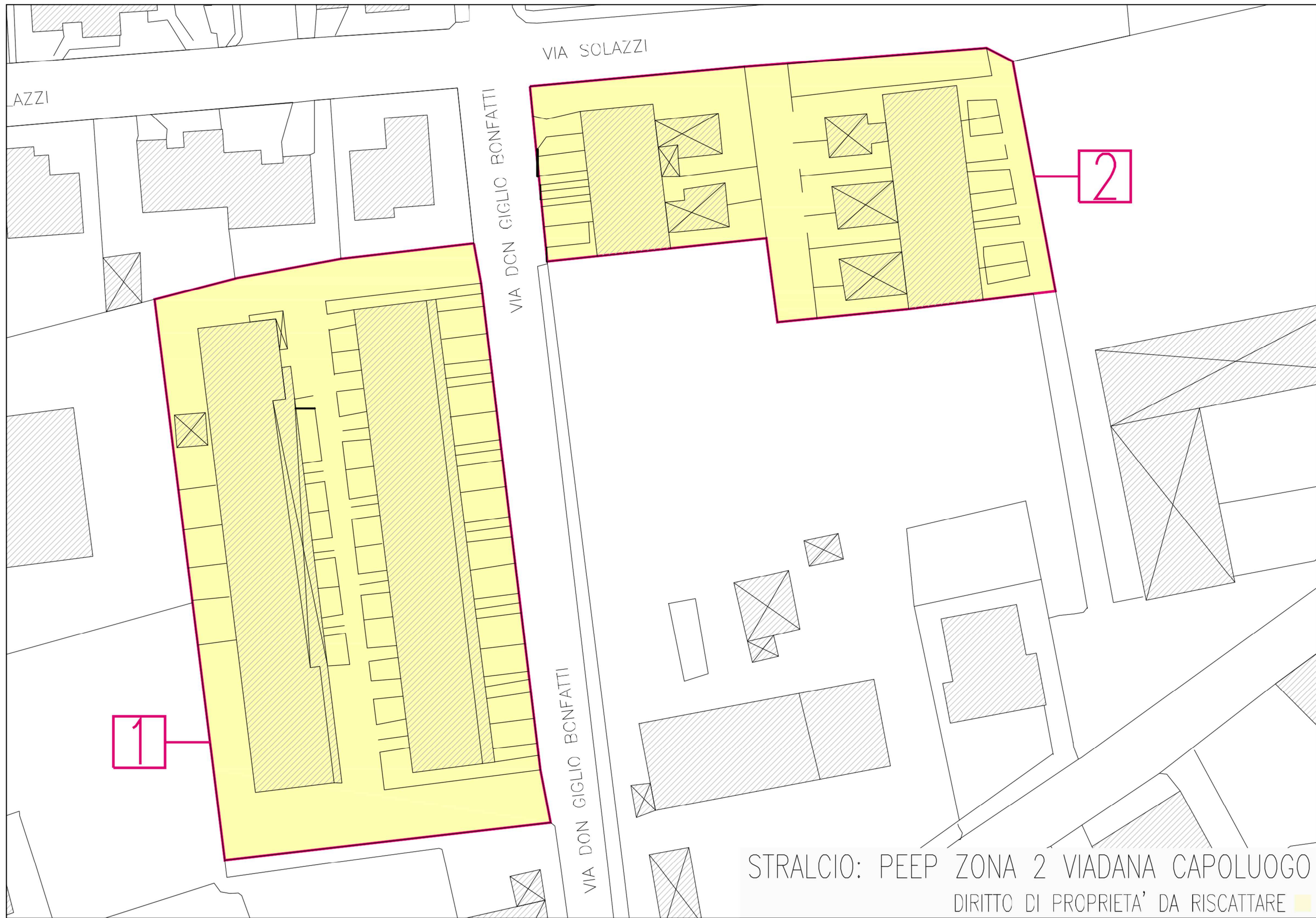












VIA SOLAZZI

AZZI

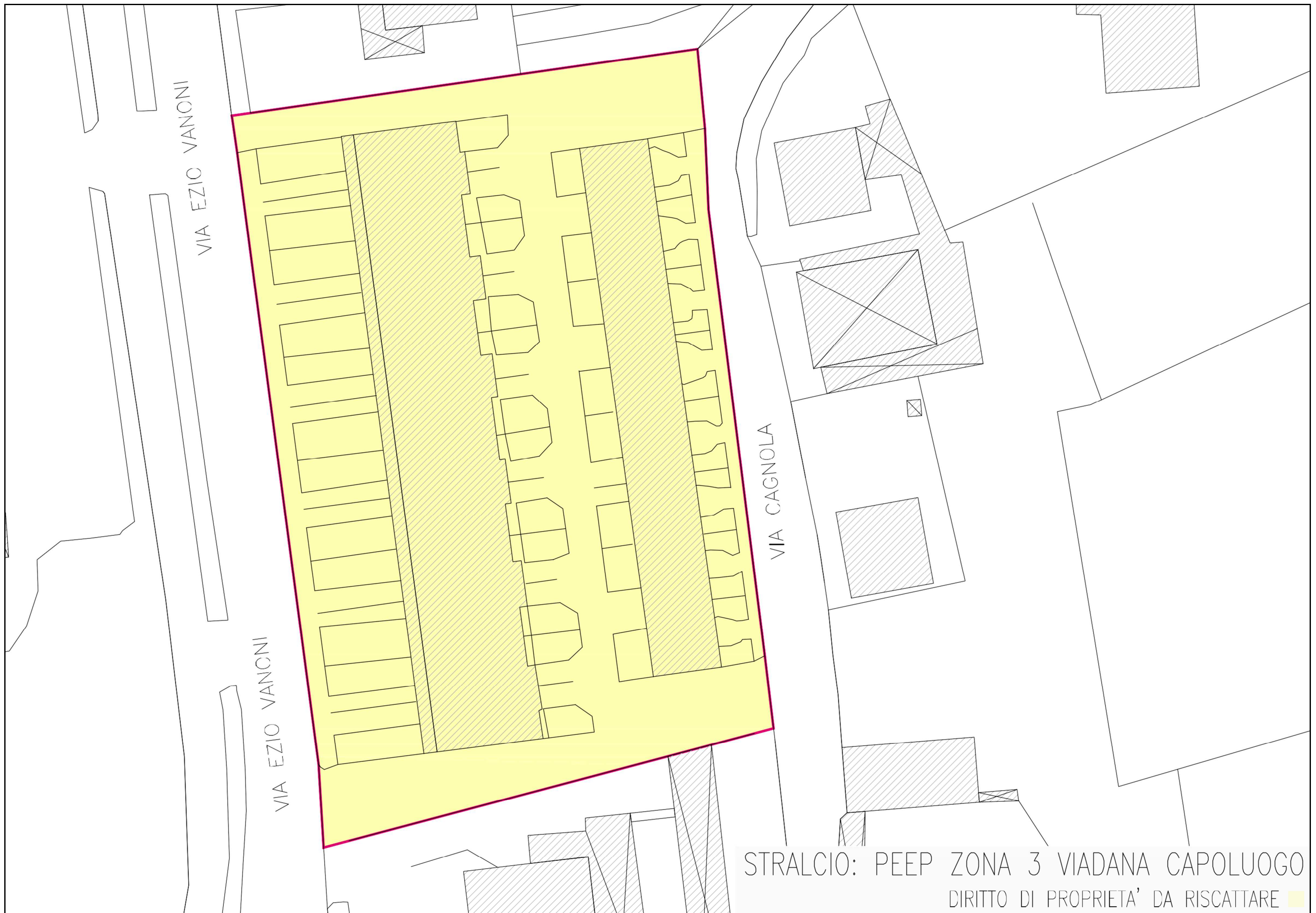
VIA DON GIGLIO BONFATTI

VIA DON GIGLIO BONFATTI

2

1

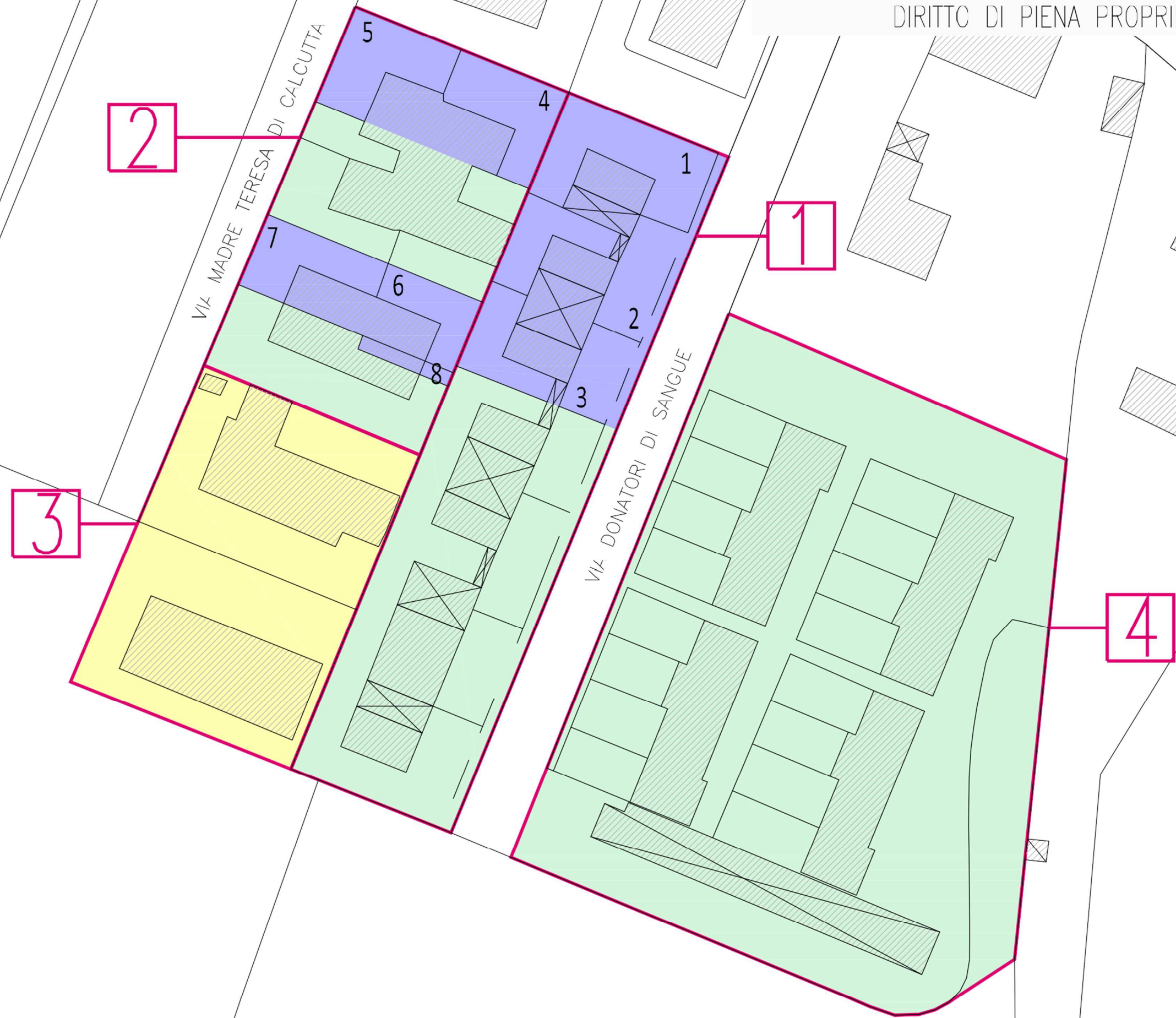
STRALCIO: PEEP ZONA 2 VIADANA CAPOLUOGO
DIRITTO DI PROPRIETA' DA RISCATTARE

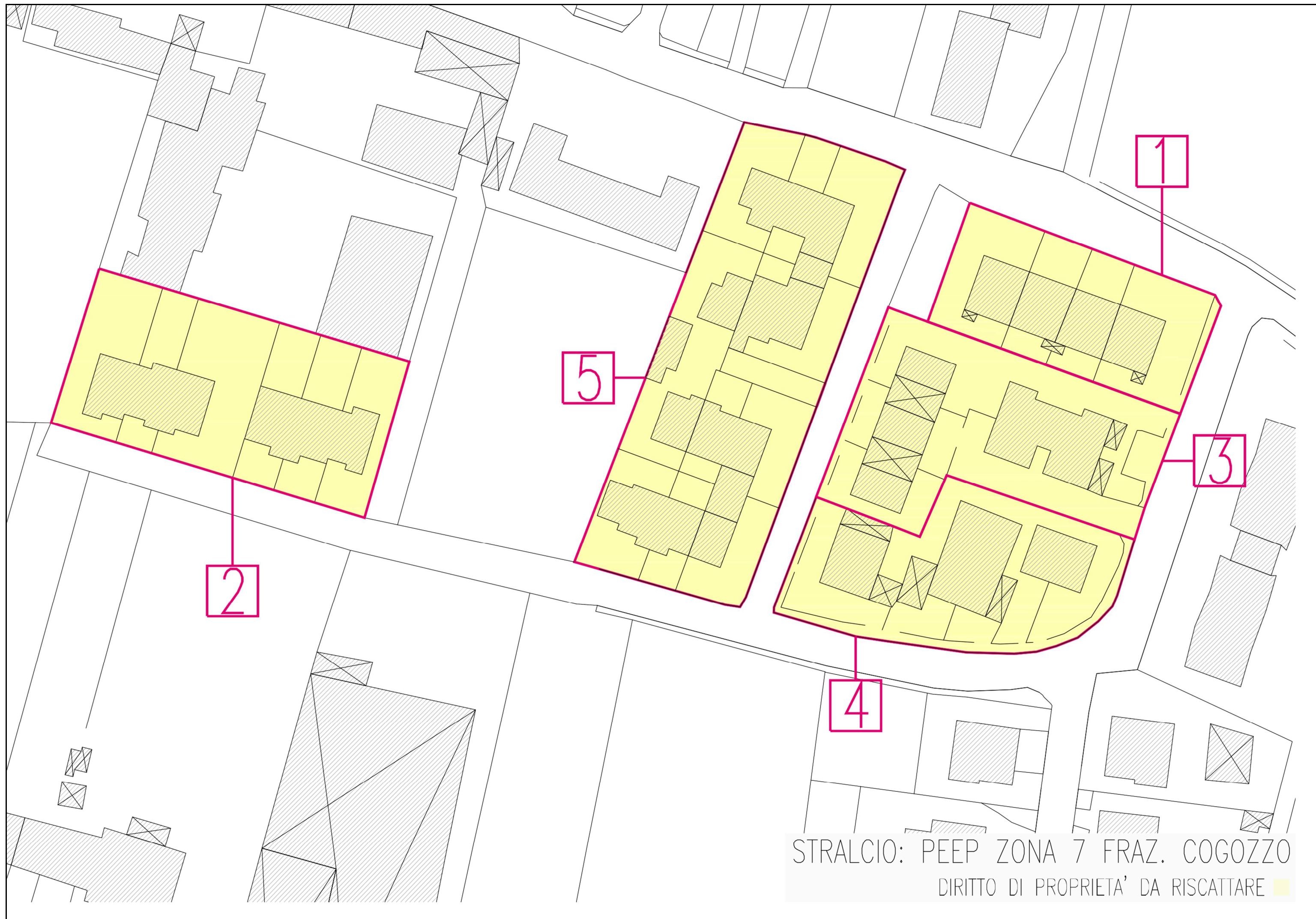


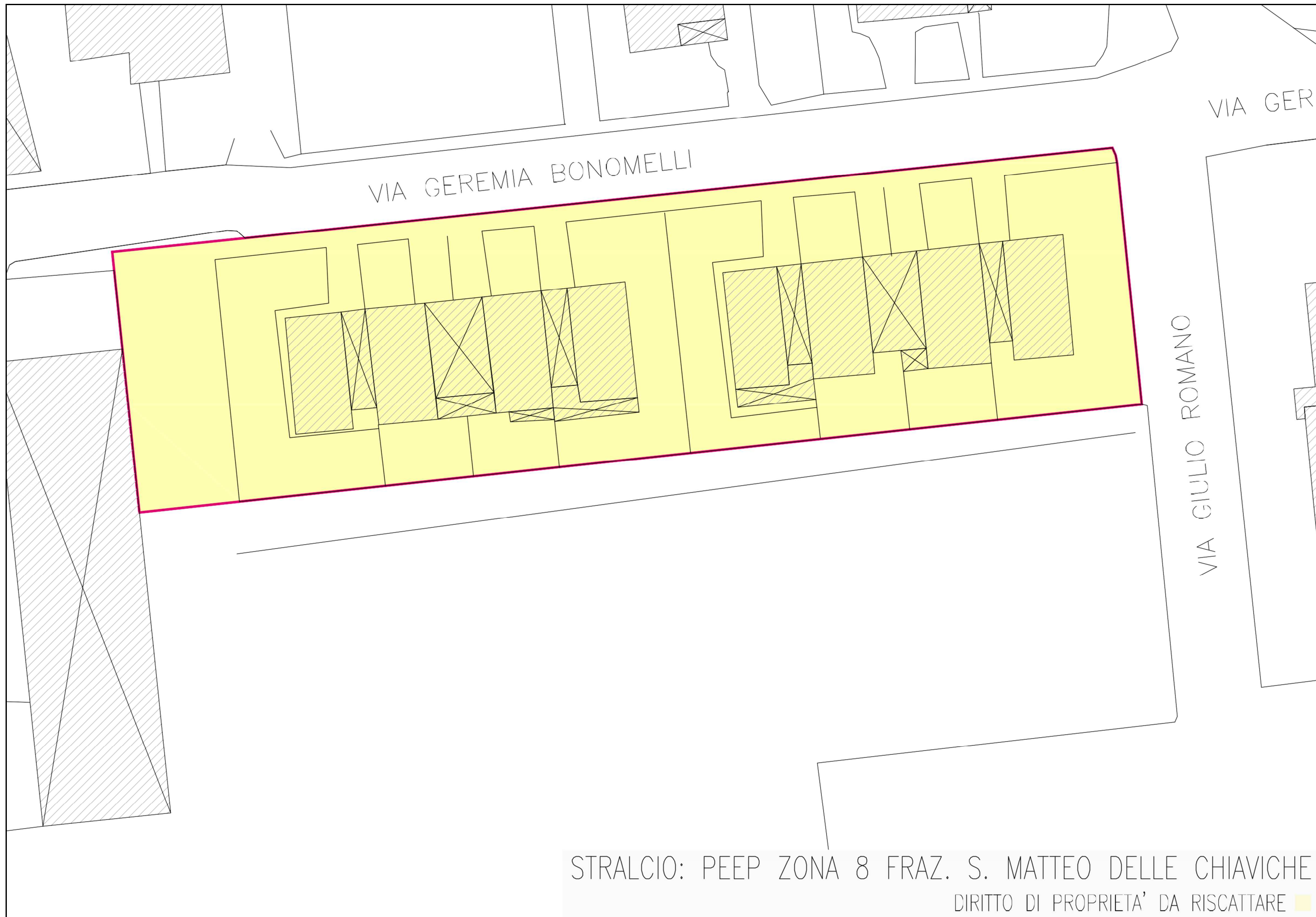
STRALCIO: PEEP ZONA 3 VIADANA CAPOLUOGO
DIRITTO DI PROPRIETA' DA RISCATTARE

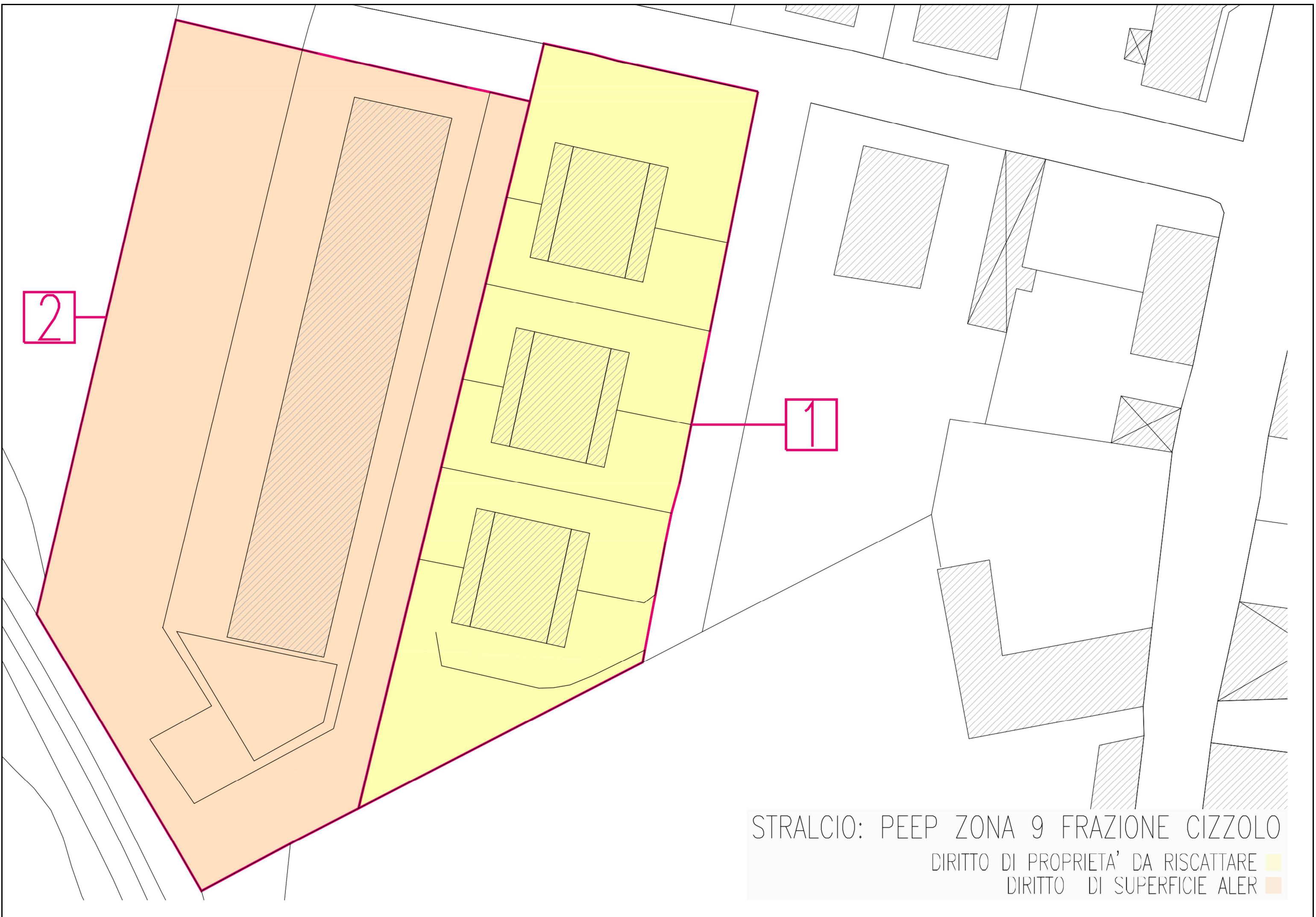
STRALCIO: PEEP ZONA 6 FRAZ. CICOGNARA

DIRITTO DI SUPERFICIE ■
DIRITTO DI PROPRIETA' DA RISCATTARE ■
DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' E/O GIA' RISCATTATI ■









STRALCIO: PEEP ZONA 9 FRAZIONE CIZZOLO

DIRITTO DI PROPRIETA' DA RISCATTARE	■
DIRITTO DI SUPERFICIE ALER	■

ALLEGATO 3

P.I.P. Gerbolina - Tabella C

N.	FOGLIO	MAPPALE	AREA mq	ANNO STIPULA	SGRAVO VETUSTÀ	€/mq INDENNIZZO	INDENNIZZO
1	81	53	4.245	1987	35%	€ 14,92	63.330,93 €
2	81	109	3.680	1987	35%	€ 14,92	54.901,72 €
3	81	140	3.750	1987	35%	€ 14,92	55.946,05 €
4	81	141	3.375	1987	35%	€ 14,92	50.351,45 €
5*	81	147	3.285	1987	35%	€ 14,92	49.008,74 €
	81	147	3.285	1987	35%	€ 14,92	
6	82	439	627	1987	35%	€ 14,92	€ 9.354,18
7*	82	478	653	1987	35%	€ 14,92	€ 9.742,07
	82	478	653	1987	35%	€ 14,92	
8	82	476	4.540	1987	35%	€ 14,92	€ 67.732,02
9	82	496	1.199	1987	35%	€ 14,92	€ 17.887,82
10	82	524	2.244	1995	10%	€ 0,28	635,96 €
11	82	521	2.866	1992	25%	€ 12,76	36.577,12 €
12	82	522	2.371	1992	25%	€ 12,96	30.727,20 €
13	82	528	1.610	1992	25%	€ 12,72	20.471,63 €
14	82	717	1.618	1989	25%	€ 14,15	€ 22.900,49
15	82	718	1.622	1989	25%	€ 14,15	€ 22.957,11
16	82	419	4.360	1984	35%	€ 2,99	€ 13.024,61
17	82	395	550	1982	35%	€ 2,14	€ 1.178,37
18	82	523	2.265	1992	25%	€ 12,76	€ 28.906,90
19	82	641	5.701	1997	5%	€ 1,07	€ 6.092,10
20	82	435	1.750	1984	35%	€ 2,73	€ 4.785,47
21	82	765	6.043	1987	35%	€ 5,90	€ 35.654,75
22	82	431	3.500	1988	25%	€ 0,12	€ 409,15
23	82	565	3.823	1996	10%	€ 1,19	€ 4.542,29
24	82	348	290	1981	35%	€ 2,10	€ 608,53
25	82	359	1.580	1981	35%	€ 2,10	€ 3.315,44
STIMA TOTALE						€ 611.042,10	

* due ditte sullo stesso mappale

Inquadramento P.I.P. Gerbolina



ALLEGATO 4

P.E.E.P. (Zona 1) - Tabella A

N.	FOGLIO	MAPPALE	AREA mq	ANNO STIPULA	SGRAVO VETUSTÀ	€/mq INDENNIZZO	INDENNIZZO
COMPARTO 1							
1	108	580	460	1987	20%	10,78 €	4.960,44 €
COMPARTO 3							
2	101	874	235	1993	20%	17,58 €	4.131,53 €
3	101	882	290	1993	20%	17,58 €	5.098,49 €
4	101	884	340	1993	20%	17,58 €	5.977,54 €
5	101	885	222	1993	20%	17,58 €	3.902,98 €
6	101	887	395	1993	20%	17,58 €	6.944,49 €
7	101	888	211	1993	20%	17,58 €	3.709,59 €
8	101	891	221	1993	20%	17,58 €	3.885,40 €
9	101	892	316	1993	20%	17,58 €	5.555,59 €
10	101	893	444	1993	20%	17,58 €	7.805,96 €
11	101	900	375	1993	20%	17,58 €	6.592,87 €
12	101	901	233	1993	20%	17,58 €	4.096,37 €
13	101	902	234	1993	20%	17,58 €	4.113,95 €
COMPARTO 4							
14	101	807	428	1991	20%	10,74 €	4.594,82 €
15	101	811	475	1991	20%	10,74 €	5.099,39 €
16	101	841	472	1991	20%	10,74 €	5.067,18 €
COMPARTO 5							
17	108	361	253	1989	20%	13,39 €	3.386,76 €
18	108	777	218	1989	20%	13,39 €	2.918,24 €
19	108	779	381	1989	20%	13,39 €	5.100,22 €
20	108	785	459	1989	20%	13,39 €	6.144,36 €
21	108	786	289	1989	20%	13,39 €	3.868,67 €
22	108	787	450	1989	20%	13,39 €	6.023,88 €
COMPARTO 6							
23	108	752	221	1991	20%	10,06 €	2.223,09 €
STIMA TOTALE TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE							111.201,81 €

P.E.E.P. (Zona 1) - Tabella B

COMPARTO 7		
€ 800,00 cad/proprietà PER LIBERALIZZAZIONE VINCOLI DI VENDITA E LOCAZIONE DOPO 20 ANNI		10.400,00 €
COMPARTO 8		
€ 800,00 cad/proprietà PER LIBERALIZZAZIONE VINCOLI DI VENDITA E LOCAZIONE DOPO 20 ANNI		16.000,00 €
COMPARTO 9		
€ 800,00 cad/proprietà PER LIBERALIZZAZIONE VINCOLI DI VENDITA E LOCAZIONE DOPO 20 ANNI		8.800,00 €
STIMA TOTALE LIBERALIZZAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ		35.200,00 €

Inquadramento P.E.E.P. ZONA 1

