

**AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA PER LOTTI SEPARATI DI TERRENI DI PROPRIETA'
COMUNALE COMPRESI NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2026-
2028.**

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 30/12/2025, esecutiva, con la quale è stato approvato il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" anno 2026, quale allegato al bilancio di previsione per il triennio 2026/2028 e successiva integrazione approvata con deliberazione C.C. n. 38 del 30/7/2026, esecutiva;

Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 30/7/2026, esecutiva, avente ad oggetto "QUARTO P.I. - SECONDA FASE - VARIANTE N.4 A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI PER IL TRIENNIO 2025 - 2027. APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 11/2004 E S.M.I.";

Richiamata le proprie determinazioni n. 530 del 25/09/2026 e n. 534 del 28/09/2026 di approvazione del presente avviso

RENDE NOTO

Che l'Amministrazione Comunale di Valeggio sul Mincio, in esecuzione dei succitati provvedimenti, intende alienare i seguenti beni immobili di proprietà siti nel Comune di Valeggio sul Mincio e così identificati:

LOTTO 1: porzione di terreno in Località Forneletti (ex Cantiere Genio Militare), censito al Catasto Terreni al Fg. 14, mappale 78 e 142 della superficie di circa 19.413 mq., salvo più puntuale verifica;

LOTTO 2: porzione di terreno ubicato in Comune di Valeggio sul Mincio, zona industriale, censito al Catasto Terreni al Fg. 47, mappale 964 (parte), avente superficie di circa 1.592 mq, salvo più puntuale verifica e determinazione in sede di frazionamento;

LOTTO 3: porzione di terreno ubicato in Comune di Valeggio sul Mincio, zona artigianale, censito al Catasto Terreni al Fg. 34, mappale 1642, avente superficie di circa 3493 mq., salvo più puntuale verifica e determinazione in sede di frazionamento.

LOTTO 4: reliquato stradale ubicato in Comune di Valeggio sul Mincio, zona produttiva, via Pacinotti, censito al Catasto Terreni al Fg. 47, mappale TT (parte), avente superficie di circa 700,00 mq, salvo più puntuale verifica e determinazione in sede di frazionamento.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI MESSI IN VENDITA - PREZZO DI STIMA

LOTTO 1(Partita 21):

Trattasi di terreni censiti al Foglio 14, mappali nn. 78-142 della superficie catastale complessiva di circa mq 19.413, salvo più puntuale verifica, ubicati in Località Forneletti, in fregio al tracciato dell'ex ferrovia Mantova / Peschiera del Garda, classificati dalla vigente Variante n. 1 al Terzo Piano degli Interventi come Zona E - Agricola normata dall'art. 51 delle NTO - Norme Tecniche Operative del citato PI, dal Titolo V – Tutela ed edificabilità del territorio agricolo della L.R. 11/2004 e s.m.i., e relativi atti di indirizzo di cui alla DGR n. 3178 del 08.10.2004. Trattasi di immobili dello Stato acquisiti dal Comune di Valeggio sul Mincio nell'ambito del c.d. Federalismo demaniale.

Le zone E sono destinate all'insediamento ed all'esercizio dell'attività agricola, alla conservazione dei valori naturalistici ed ambientali, al contenimento dell'espansione dell'aggregato urbano e a tutte le attività compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario.

I parametri edilizi sono stabiliti dalle sopracitate norme regionali.

Gli immobili sono situati in ambito sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 in forza del DM 07.06.1974, che tutela gran parte del territorio comunale, normata dagli artt. 78 e 79 delle NTO del PI.

L'area è gravata da fascia di rispetto stradale normata dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione, e dall'art. 83, lettera B delle citate NTO del PI.

L'area fa inoltre parte della rete ecologica provinciale ed è classificata come Corridoio ecologico, normata dall'art. 72 delle NTO succitate, nel rispetto degli artt. 46-47-48-49 del PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Lungo il perimetro dell'area da alienare insistono pali della pubblica illuminazione e cartellonistica stradale, pertanto la definizione del regime di proprietà delle aree dovrà valutarsi in ragione della costituzione di servitù o di regimi autorizzatori di natura privatistica per il mantenimento in sito delle installazioni rilevate.

LOTTO 2 (Partita 46):

Trattasi di porzione di terreno ubicato nella zona sud produttiva, identificata catastalmente al Foglio 47, mappale 964 (parte), avente superficie di circa 1.592,00 mq, salvo più puntuale verifica e determinazione in sede di frazionamento.

L'immobile è classificato dal vigente Piano degli Interventi, dopo l'approvazione della relativa variante urbanistica, come Zona "*D1 – Produttiva di completamento, sottozona a)*" normata dall'art. 42 delle NTO - Norme Tecniche Operative del citato PI, in coerenza con l'azzoneamento del contesto.

Le aree D1 sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi, artigianali e commerciali. In tali zone è ammesso l'insediamento di: industrie, depositi, magazzini, attività artigianali (compreso artigianato di servizio), direzionali, e commerciali fino a 1500 mq, pubblici esercizi, ristorazione, intrattenimento, attività turistico-ricettive, centri servizi destinati anche all'utilizzo da parte delle attività insediate, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La stima del valore dell'immobile censito al Foglio 47 mappale 964 (parte), della superficie complessiva di circa 1.592,00 mq, salvo più puntuale verifica e determinazione in sede di frazionamento, è stata determinata, come da perizia in data 18.07.2025 a firma del geom. Ennio Turci dell'Area Lavori Pubblici, Servizi e Manutenzioni del Comune di Valeggio sul Mincio, in euro 191.040,00 applicando il valore unitario di euro/mq 120,00, calcolato in ragione della futura destinazione dell'area.

LOTTO 3 (Partita 47):

Trattasi di porzione di terreno ubicato nella zona sud artigianale, identificata catastalmente al Foglio 34, mappale 1642, avente superficie di circa 3.493,00 mq, salvo più puntuale verifica e determinazione in sede di frazionamento.

L'immobile è classificato dal vigente Piano degli Interventi, dopo l'approvazione della relativa variante urbanistica, come Zona "*D1 – Produttiva di completamento, sottozona a)*" normata dall'art. 42 delle NTO - Norme Tecniche Operative del citato PI, in coerenza con l'azzoneamento del contesto.

Le aree D1 sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi, artigianali e commerciali. In tali zone è ammesso l'insediamento di: industrie, depositi, magazzini, attività artigianali (compreso artigianato di servizio), direzionali, e commerciali fino a 1500 mq, pubblici esercizi, ristorazione, intrattenimento, attività turistico-ricettive, centri servizi destinati anche all'utilizzo da parte delle attività insediate, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'area è gravata dalla *fascia di rispetto di un elettrodotto* appartenente a Terna. In tali zone di norma non è consentita la costruzione di edifici o servizi che costituiscano luoghi di permanenza superiore alle quattro ore giornaliere, salvo quanto previsto dalle specifiche normative vigenti in materia, o salvo verifica con l'ente proprietario dell'elettrodotto. Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono altresì normate dall'art. 83, lettera C delle citate NTO del PI.

Insiste inoltre una servitù di passo gravante sul lotto oggetto di vendita, al fine di consentire l'accesso da via dell'Artigianato ai terreni identificati al foglio 34, mappale 1084 e foglio 46, mappale 491.

Sull'angolo nord-est del lotto, fronte via dell'Artigianato, è collocata una cabina elettrica di trasformazione, che penalizza il lotto stesso.

La stima del valore dell'immobile censito al Foglio 34 mappale 1642, della superficie complessiva di circa 3.493,00 mq, salvo più puntuale verifica e determinazione in sede di frazionamento, è stata determinata, come da perizia in data 18.07.2025 a firma del geom. Ennio Turci dell'Area Lavori Pubblici, Servizi e Manutenzioni del Comune di Valeggio sul Mincio, in euro 217.963,00 applicando il valore unitario di euro/mq 62,40, calcolato in ragione della futura destinazione dell'area e delle servitù gravanti sull'immobile.

LOTTO 4 (Partita 45):

Trattasi di reliquato stradale ubicato nella zona sud produttiva, in fregio alla proprietà privata, identificato catastalmente al Foglio 47, mappale TT (parte), avente superficie di circa 700,00 mq, salvo più puntuale verifica e determinazione in sede di frazionamento.

L'immobile è classificato dal vigente Piano degli Interventi, dopo l'approvazione della relativa variante urbanistica, come Zona "*D1 – Produttiva di completamento, sottozona a)*" normata dall'art. 42 delle NTO - Norme Tecniche Operative del citato PI, in coerenza con l'azzoneamento del contesto.

Le aree D1 sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi, artigianali e commerciali. In tali zone è ammesso l'insediamento di: industrie, depositi, magazzini, attività artigianali (compreso artigianato di servizio), direzionali, e commerciali fino a 1500 mq, pubblici esercizi, ristorazione, intrattenimento, attività turistico-ricettive, centri servizi destinati anche all'utilizzo da parte delle attività insediate, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sull'immobile ricade la fascia di rispetto degli allevamenti "distanze minime da residenze civili concentrate", così come individuato dal Quarto Piano degli Interventi – Seconda fase – Variante n.1, che tuttavia non incide sulla prevista destinazione produttiva dell'area.

La stima del valore dell'immobile censito al Foglio 47 mappale TT (parte), della superficie complessiva di circa 700,00 mq, salvo più puntuale verifica e determinazione in sede di frazionamento, è stata determinata, come da perizia in data 18.07.2025 a firma del geom. Ennio Turci dell'Area Lavori Pubblici, Servizi e Manutenzioni del Comune di Valeggio sul Mincio, in euro 94.500,00 applicando il valore unitario di euro/mq 135,00, calcolato in ragione della futura destinazione dell'area.

Tutti i lotti sono venduti separatamente, con possibilità di partecipare all'asta per uno o più lotti.

Il prezzo a base d'asta è fissato, per ciascun lotto, come segue:

LOTTO 1: Euro 88.000,00 (ottantottomila/00), pari ad Euro 4,53/mq. (Euro quattro/53)

LOTTO 2: Euro 191.040,00 (centonovantunomilazeroquaranta/00), pari ad Euro/mq 120,00 (Euro centoventi/00)

LOTTO 3: Euro 217.963,00 (duecentodiciassettemilanovecentosessantatre/00), pari ad Euro/mq 62,40 (Euro sessantadue/40).

LOTTO 4: Euro 94.500,00 (novantaquattromilacinquecento/00), pari ad Euro/mq. 135,00 (Euro centotrentacinque/00).

I beni di cui al presente avviso sono infine offerti in vendita a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, esistenti e/o imposte dalla legge.

Le relazioni urbanistiche con le relative planimetrie sono allegate al presente Avviso per opportuna visione da parte degli interessati.

CONDIZIONI GENERALI

1. L'asta sarà tenuta per pubblica gara, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base, secondo le norme dell'art. 76 del Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924, n. 827, e successive modificazioni e l'aggiudicazione avverrà, per lotto, unicamente in base all'offerta più alta, che deve essere comunque superiore al prezzo indicato nel presente avviso, di minimo Euro 500,00 per i lotti 2 e 3 e di Euro 100,00 per i lotti 1 e 4. L'offerta economica deve essere arrotondata all'unità di Euro.

2. Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di un'unica offerta.

3. Può essere ammesso a partecipare alla gara soltanto chi dichiara la propria capacità di impegnarsi per contratto.

4. Modalità di presentazione e criteri di ammissibilità delle offerte di acquisto:

A pena di esclusione dalla gara il plico contenente l'offerta di acquisto e la documentazione, deve essere idoneamente sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura dall'offerente, se persona fisica, o dal legale rappresentante, se persona giuridica, ovvero da soggetto munito di idonea procura speciale, e deve recare all'esterno la seguente dicitura: "ASTA PER LA VENDITA DI TERRENI SITI IN VALEGGIO SUL MINCIO LOTTO/I N. _____".

Il plico deve recare all'esterno l'intestazione del mittente e l'indirizzo dello stesso.

Il plico deve contenere al suo interno due o più buste, a seconda del numero di lotti per i quali si partecipa, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente: "A - DOCUMENTAZIONE" E "B - OFFERTA ECONOMICA".

Nella busta A – DOCUMENTAZIONE (unica indipendentemente dal numero di lotti cui si partecipa) devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

PER LE PERSONE FISICHE:

a) Domanda di ammissione alla gara, secondo il modello facsimile allegato, legalizzata con marca da bollo di € 16,00, le generalità dell'offerente, il luogo, la data di nascita, la residenza, il codice fiscale, sottoscritta in modo chiaro e leggibile; alla domanda deve essere allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità. Tale domanda deve contenere:

- Dichiarazione dalla quale risulti che l'offerente non sia interdetto o inhabilitato e che a suo carico non siano in corso procedure per nessuno di tali stati, nonché l'inesistenza a proprio carico, di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione, di non

essere soggetto ad interdizioni ai sensi della vigente normativa antimafia, di non avere liti pendenti con il Comune di Valeggio sul Mincio e di non risultare debitore nei confronti dello stesso a qualsiasi titolo;

- Dichiarazione di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica e di accettare tale stato di fatto e di diritto, esonerando il Comune di Valeggio sul Mincio da qualsivoglia responsabilità;

- Di assumere a proprio carico ogni possibile pregiudizio anche solo sia parzialmente riconducibile allo stato o situazione di cui sopra.

- Di aver preso visione del presente avviso e delle sue clausole e di accettarlo integralmente;

b) ricevuta attestante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale previsto nell'importo del 10% dell'importo posto a base d'asta di ogni lotto, con le modalità di seguito specificate. Nel caso di partecipazione a più lotti è dovuta la cauzione per ciascun lotto a cui si partecipa.

PER LE PERSONE GIURIDICHE:

a) Domanda di ammissione alla gara, secondo il modello facsimile allegato, legalizzata con marca da bollo di € 16,00, sottoscritta in modo chiaro e leggibile dal Titolare o legale rappresentante dell'Impresa; alla domanda deve essere allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità. Tale domanda deve contenere:

- Dichiarazione dalla quale risulti l'iscrizione dell'Impresa alla Camera di Commercio, Industria ed Artigianato e in cui vengano riportati i seguenti dati:

- numero di iscrizione, data e Camera di Commercio presso cui l'Impresa è iscritta;

- nominativo, data di nascita e di residenza del legale rappresentante.

- Dichiarazione dalla quale risulti che l'Impresa non si trovi in stato di amministrazione controllata, liquidazione, fallimento, concordato preventivo o cessazione di attività, che tali procedure non si siano verificate nel quinquennio precedente la data stabilita per la gara e dalla quale risulti che il titolare o legale rappresentante non abbia subito condanne con sentenza passata in giudicato per reati che incidano sulla moralità professionale o per delitti finanziari, ovvero condanne che comportino la perdita o sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e non sussistano cause di divieto, decadenza o sospensione di cui alla vigente legislazione antimafia, di non avere liti pendenti con il Comune di Valeggio sul Mincio e di non risultare debitore nei confronti dello stesso a qualsiasi titolo.

- Dichiarazione di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica e di accettare tale stato di fatto e di diritto, esonerando il Comune di Valeggio sul Mincio da qualsivoglia responsabilità;

- Di assumere a proprio carico ogni possibile pregiudizio anche solo sia parzialmente riconducibile allo stato o situazione di cui sopra.

- Di aver preso visione del presente avviso e delle sue clausole e di accettarlo integralmente;

- A tale domanda dovrà essere allegata:

a1) Delibera del competente organo comprovante la volontà del rappresentato di acquistare l'immobile per la cui vendita è indetta la gara.

A2) Atto costitutivo o Statuto da cui risultino le facoltà ed i poteri degli amministratori (per i soggetti che non sono iscritti alla Camera di Commercio).

b) ricevuta attestante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale previsto nell'importo del 10% dell'importo posto a base d'asta di ogni lotto, con le modalità di seguito specificate.

Nella busta B - OFFERTA ECONOMICA (una per ciascun lotto al quale si partecipa), idoneamente sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura deve essere inserita, a pena di esclusione, l'offerta economica.

L'offerta economica, redatta secondo il facsimile allegato, dovrà essere redatta su carta legalizzata da € 16,00 e dovrà contenere il prezzo per il singolo lotto per il quale si partecipa, in chiare lettere e cifre, il cognome ed il nome (o la ragione sociale), nonché l'indirizzo dell'offerente e l'oggetto dell'asta. Il prezzo offerto deve essere arrotondato all'unità di Euro e superiore all'importo posto a base d'asta di minimo Euro 500,00 per i lotti 2 e 3 e di Euro 100,00 per i lotti 1 e 4.

Nel caso di discordanza tra l'indicazione in cifre e l'indicazione in lettere, prevale l'offerta più conveniente per l'Amministrazione.

L'offerta non dovrà recare, a pena di esclusione, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

A pena di esclusione, l'offerta dovrà essere validamente sottoscritta, con firma leggibile e per esteso.

5. Sono ammesse le offerte per procura. Le procure devono essere inserite in originale o copia autentica nella busta A - Documentazione.

6. Non sono ammesse offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 e segg. C.C.

7. E' ammessa la partecipazione congiunta. In tal caso tutti i soggetti che intendano partecipare congiuntamente resteranno solidalmente obbligati. Tutti dovranno possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara, attestandoli con l'apposita dichiarazione. A pena di esclusione l'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti che partecipano congiuntamente.

8. In caso di partecipazione di società sottoposte ad amministrazione giudiziaria, sequestro o ad altre misure di gestione custodiale dei beni, l'offerta di acquisto e i relativi allegati dovranno essere sottoscritti, a pena di inammissibilità, esclusivamente dal legale rappresentante pro-tempore (Amministratore Giudiziario) formalmente nominato dall'Autorità Giudiziaria competente. Unitamente all'offerta d'acquisto,

L'Amministratore Giudiziario deve allegare, a pena di esclusione, copia conforme del provvedimento o decreto di autorizzazione emesso dal Giudice Delegato alla procedura. Tale provvedimento deve autorizzare espressamente il rappresentante a partecipare alla presente vendita immobiliare e a impegnare le somme necessarie al pagamento del prezzo e degli oneri accessori.

9. Il piego così formato dovrà pervenire secondo le seguenti modalità:

- Con raccomandata a mezzo del Servizio Postale di Stato, oppure
 - A mezzo Agenzia di recapito autorizzata
 - È altresì ammesso il ricorso alla auto presentazione (art. 8 D. Lgs. 261 del 22/07/1999)
- e dovrà pervenire al Comune di Valeggio sul Mincio, Piazza Carlo Alberto n. 48, 37067 - Valeggio sul Mincio (VR) **entro le ore 12,00 del giorno 28/10/2026**, a pena di esclusione.

Il recapito del piego rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

Le offerte pervenute oltre il predetto termine o redatte in modo imperfetto o contenenti comunque condizioni o non accompagnate dalla prescritta documentazione, non saranno considerate valide.

10. Ogni concorrente dovrà costituire il deposito cauzionale nell'importo corrispondente al 10% del prezzo complessivo di stima fissato a base d'asta per singolo lotto, mediante versamento della suddetta somma presso la Tesoreria Comunale, IBAN IT86C0306959933100000046006 Intesa San Paolo, Agenzia di Valeggio sul Mincio, riportando la causale "Deposito cauzionale per asta terreni siti in Valeggio sul Mincio, lotto/i ____". Non sono ammesse polizze assicurative né fidejussioni bancarie. L'ammontare della cauzione prestata dai soggetti non aggiudicatari verrà restituita agli stessi entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva, mentre l'ammontare di quella prestata dai soggetti aggiudicatari verrà imputata in conto al prezzo di vendita. In entrambi i casi le cauzioni verranno restituite o imputate nell'ammontare pari a quello corrisposto, senza il riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

In caso di partecipazione di società sottoposte ad amministrazione giudiziaria, sequestro o ad altre misure di gestione custodiale dei beni il versamento della cauzione, nonché il successivo saldo del prezzo in caso di aggiudicazione, dovranno essere eseguiti tassativamente tramite bonifico bancario proveniente da un conto corrente intestato alla società partecipante in amministrazione giudiziaria. Non saranno ammessi pagamenti provenienti da conti di terzi o conti personali degli ex soci o amministratori della società stessa.

11. L'aggiudicazione avrà luogo il giorno 29/10/2026 alle ore 15,30. La Commissione, presieduta dal Responsabile dell'Area Amministrativa Affari Generali, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del vigente Regolamento, nel luogo destinato allo svolgimento dell'asta, aprirà i plichi pervenuti e contenenti le offerte, verificando la completezza e la conformità alle disposizioni del presente bando della domanda di partecipazione, della cauzione, dell'offerta economica e di tutti i documenti, ferma restando la facoltà di richiedere agli offerenti eventualmente presenti in sede di gara, chiarimenti, documenti e certificazioni integrative nei limiti della tutela dell'interesse pubblico e della "par condicio" tra concorrenti. Non appena concluse le operazioni di apertura dei plichi e di verifica della documentazione amministrativa presentata si procederà all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica e redatta la graduatoria delle offerte valide, quindi si procederà all'aggiudicazione provvisoria a favore del concorrente che abbia presentato, per lotto, l'offerta il cui prezzo risulti più alto sul prezzo a base d'asta. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Se non pervengono offerte l'asta sarà dichiarata deserta. Qualora due o più offerte risultassero uguali, ai sensi dell'art. 77 del R.D. 827/1924, si procederà a richiedere ai soli concorrenti che le hanno presentate, se presenti nella seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa. Sarà dichiarato aggiudicatario chi avrà fatto un'offerta migliorativa più elevata. Colui che risulti migliore offerente è dichiarato aggiudicatario. Ove i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta, o uno di essi, non fossero presenti, o non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio. L'aggiudicazione avverrà ad unico e definitivo incanto.

12. Il verbale di aggiudicazione avrà effetti obbligatori per l'aggiudicatario a tutti i sensi di legge, mentre lo diverrà per il Comune solo dopo l'approvazione. L'efficacia dell'aggiudicazione rimarrà comunque sospesa fino all'accertamento del possesso dei requisiti dichiarati dall'aggiudicatario.

13. Entro il termine che sarà indicato all'acquirente nella comunicazione di definitiva aggiudicazione, l'aggiudicatario stesso dovrà versare sul c/c IBAN n. IBAN IT86C0306959933100000046006 presso INTESA SAN PAOLO S.P.A. Agenzia di Valeggio sul Mincio, Servizio Tesoreria, intestato al Comune di Valeggio sul Mincio, il prezzo relativo all'offerta formulata.

14. Qualora i pagamenti non venissero effettuati nei termini predetti, l'aggiudicatario decadrà dall'aggiudicazione, il Comune procederà all'acquisizione della cauzione a titolo di indennizzo, salvi maggiori danni e si procederà all'aggiudicazione in favore dei successivi aventi titolo sulla base della graduatoria.

15. Tutte le spese d'asta e contrattuali, ivi compreso l'eventuale frazionamento dell'area, nonché quelle di registrazione, trascrizione e voltura, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

Sono altresì a carico degli acquirenti tutte le verifiche e i rilievi topografici. Inoltre nel caso di presenza di sottoservizi, pali di illuminazione pubblica, manufatti tecnologici, ecc. gli oneri per l'eventuale costituzione di servitù o spostamento sono anch'essi a carico degli acquirenti. Il contratto sarà rogato da Notaio di fiducia scelto dall'acquirente, entro 30 giorni dall'avvenuto pagamento del prezzo, compatibilmente con l'acquisizione entro tale termine di tutta la documentazione, anche a comprova delle dichiarazioni rese dal concorrente in sede di partecipazione all'asta pubblica. Dalla data del rogito notarile di compravendita

decorreranno gli effetti attivi e passivi e il compratore verrà immesso nel formale possesso dell'immobile compravenduto. Nei successivi 30 giorni dall'avvenuta stipula del contratto di compravendita verrà restituito agli aggiudicatari il deposito cauzionale versato per la partecipazione all'asta.

Si precisa sin d'ora che le somme percepite dal Comune non saranno soggette ad IVA in quanto i beni immobili vengono trasferiti nell'ambito di attività di carattere pubblico e istituzionale, escluso qualsiasi esercizio d'impresa, ai sensi degli artt. 1 e 4 del D.P.R. n. 633/1972.

16. Il Comune di Valeggio sul Mincio si riserva la facoltà di accertare la veridicità delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario, e si riserva altresì di acquisire la documentazione prevista dalla normativa vigente ivi compresa la certificazione inerente alla normativa antimafia, prima dell'approvazione del contratto di compravendita da parte dell'organo competente.

17. In caso di mancata stipula del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario il Comune, fermo restando l'incameramento del deposito cauzionale, si riserva ogni possibile richiesta di ulteriore danno.

18. Il presente avviso non vincola l'Amministrazione, la quale si riserva di annullare, o revocare l'avviso stesso, dar corso o meno alla svolgimento dell'asta, prorogarne la data, sospendere o aggiornare le operazioni senza che i partecipanti possano accampare pretese di sorta.

19. **Prelazione:** viene fatto salvo il diritto di prelazione agraria per l'acquisto del terreno appartenente al Lotto 1, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge in materia, da parte dei confinanti coltivatori diretti o imprenditori agricoli (IAP) iscritti alla previdenza agricola.

La prelazione agraria potrà essere esercitata, dagli aventi diritto, sulla base del prezzo offerto dal concorrente che risulterà aver effettuato la migliore offerta, risultata valida, rispetto al prezzo posto a base d'asta per lo stesso lotto di terreno.

Dopo l'aggiudicazione provvisoria dell'asta, sarà cura del Comune di Valeggio sul Mincio comunicare agli aventi diritto l'invito ad esercitare la prelazione, comunicazione dalla quale inizieranno a decorrere i termini (30 giorni dal ricevimento della comunicazione) per l'esercizio della prelazione.

Pertanto l'aggiudicazione provvisoria avverrà a favore di chi avrà fatto, in sede d'asta, la maggiore offerta, risultata valida, in aumento rispetto al prezzo base d'asta, mentre l'aggiudicazione definitiva dello stesso lotto rimarrà subordinata al fatto che da parte degli aventi diritto non venga esercitata la prelazione all'acquisto loro riservata, secondo le modalità e i tempi previsti dalla normativa vigente.

Potrà quindi verificarsi che l'alienazione del terreno agricolo avvenga a favore di un soggetto titolare, secondo le normative vigenti, del diritto di prelazione agraria, e non a favore del concorrente che avrà formulato la migliore offerta.

AVVERTENZE

Il presente avviso d'asta è visionabile presso l'Albo Pretorio del Comune di Valeggio sul Mincio, nonché nel sito web del Comune all'indirizzo www.comune.valeggiosulmincio.vr.it

Per eventuali informazioni, gli interessati potranno rivolgersi al Settore Affari Generali (d.ssa Anna Chiara Ferroni) o, per quanto riguarda aspetti di carattere tecnico, al Settore Urbanistica (Arch. Francesca Castioni), numero telefonico: 045/6339805/889, mail: annachiara.ferroni@comune.valeggiosulmincio.vr.it, francesca.castioni@comune.valeggiosulmincio.vr.it, nei giorni feriali dalle ore 9,00 alle ore 13,30, escluso il sabato.

Si procederà a termine degli articoli 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque con violenza, minaccia e con doni, promesse, collusioni od altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la gara ovvero ne allontanasse i concorrenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o altra utilità a lui o altri data o promessa.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi dell'art 13 del Regolamento europeo n. 679/2016, esclusivamente nell'ambito della gara regolata dal presente Avviso d'asta.

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016, il Comune di Valeggio sul Mincio, in qualità di "Titolare" del trattamento, è tenuta a fornirle informazioni in merito all'utilizzo dei suoi dati personali.

Il Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente Informativa è il Comune di Valeggio sul Mincio, con sede in Piazza Carlo Alberto, 48 – 37067 Valeggio sul Mincio (VR). Il Comune di Valeggio sul Mincio ha designato quale Responsabile della protezione dei dati (o Data Protection Officer-DPO) la Società Gruppo Uniko Srl – d.ssa Valentina Broggiato - email: dpo@comune.valeggiosulmincio.vr.it. Il Responsabile del trattamento dei dati per la presente procedura è la Dott.ssa Anna Chiara Ferroni, Responsabile Area Amministrativa.

I dati personali sono trattati da personale interno previamente autorizzato e designato quale incaricato del trattamento, a cui sono impartite idonee istruzioni in ordine a misure, accorgimenti, modus operandi, tutti volti alla concreta tutela dei dati personali.

I trattamento dei dati personali viene effettuato dal Comune di Valeggio sul Mincio per lo svolgimento di funzioni istituzionali e, pertanto, ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. e) non necessita di consenso.

I dati personali sono trattati per le seguenti finalità: a) gestione della presente procedura di alienazione e stipulazione del relativo rogito notarile.

I dati personali potranno essere oggetto esclusivamente delle comunicazioni obbligatorie previste per il corretto espletamento della procedura o di comunicazioni e pubblicazioni obbligatoriamente previste dalle norme vigenti, anche in materia di trasparenza per quanto riguarda le pubblicazioni sul sito Internet del Comune di Valeggio sul Mincio. I dati personali potranno essere oggetto inoltre di comunicazione agli altri soggetti intervenuti nel procedimento di gara al fine di consentire l'esercizio del diritto di accesso nei limiti e termini previsti dalla legge. I dati personali, qualora richiesti, potranno inoltre essere comunicati alle Autorità giudiziarie, agli organi della giustizia amministrativo-contabile o ad altre Autorità di controllo previste dalla legge.

I dati personali non sono trasferiti al di fuori dell'Unione europea.

I dati sono conservati per un periodo non superiore a quello necessario per il perseguimento delle finalità sopra menzionate. A tal fine, anche mediante controlli periodici, viene verificata costantemente la stretta pertinenza, non eccedenza e indispensabilità dei dati rispetto al rapporto, alla prestazione o all'incarico in corso, da instaurare o cessati, anche con riferimento ai dati forniti di propria iniziativa. I dati che, anche a seguito delle verifiche, risultano eccedenti o non pertinenti o non indispensabili non sono utilizzati, salvo che per l'eventuale conservazione, a norma di legge, dell'atto o del documento che li contiene.

Nella sua qualità di interessato, l'offerente della presente procedura ha diritto:

- di accesso ai dati personali;
- di ottenere la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguardano;
- di opporsi al trattamento;
- di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali.

Il conferimento dei dati è obbligatorio per le finalità sopra indicate.

I dati personali dei concorrenti (relativi alla persona fisica o alla persona giuridica) acquisiti nell'ambito del procedimento di gara vengono raccolti dal Comune e trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e del Regolamento (UE) n. 679/2016, esclusivamente nell'ambito della gara regolata dal presente bando.

Tali dati sono destinati ad identificare i partecipanti all'asta pubblica e a verificare taluni dei requisiti di partecipazione alla procedura di vendita, hanno natura obbligatoria e il rifiuto di rispondere comporta l'esclusione dalla gara.

Valeggio sul Mincio, lì 28/09/2026

IL RESPONSABILE AREA AMMINISTRATIVA AFFARI GENERALI
Ferroni d.ssa Annachiara

Allegati:

- relazioni urbanistiche relative ai lotti posti in vendita.

Valeggio sul Mincio, 01.04.2026

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DA ALIENARE UBICATI IN VIA LOC. FORNELETTI, CENSITI AL FOGLIO 14, MAPP. NN. 78-142 INSERITI NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI 2026 CON N. DI PARTITA 21 (D.C.C. N. 65 DEL 30.12.2025)

Trattasi di terreni censiti al Foglio 14, mappali nn. 78-142 della superficie catastale complessiva di circa mq 19.413, salvo più puntuale verifica, ubicati in Località Forneletti, in fregio al tracciato dell'ex ferrovia Mantova / Peschiera del Garda, classificati dalla vigente Variante n. 1 al Terzo Piano degli Interventi come Zona E - Agricola normata dall'art. 51 delle NTO - Norme Tecniche Operative del citato PI, dal Titolo V – Tutela ed edificabilità del territorio agricolo della L.R. 11/2004 e s.m.i., e relativi atti di indirizzo di cui alla DGR n. 3178 del 08.10.2004. Trattasi di immobili dello Stato acquisiti dal Comune di Valeggio sul Mincio nell'ambito del c.d. Federalismo demaniale.

Le zone E sono destinate all'insediamento ed all'esercizio dell'attività agricola, alla conservazione dei valori naturalistici ed ambientali, al contenimento dell'espansione dell'aggregato urbano e a tutte le attività compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario.

I parametri edilizi sono stabiliti dalle sopracitate norme regionali.

Gli immobili sono situati in ambito sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 in forza del DM 07.06.1974, che tutela gran parte del territorio comunale, normata dagli artt. 78 e 79 delle NTO del PI.

L'area è gravata da fascia di rispetto stradale normata dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione, e dall'art. 83, lettera B delle citate NTO del PI.

L'area fa inoltre parte della rete ecologica provinciale ed è classificata come Corridoio ecologico, normata dall'art. 72 delle NTO succitate, nel rispetto degli artt. 46-47-48-49 del PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Lungo il perimetro dell'area da alienare insistono pali della pubblica illuminazione e cartellonistica stradale, pertanto la definizione del regime di proprietà delle aree dovrà valutarsi in ragione della costituzione di servitù o di regimi autorizzatori di natura privatistica per il mantenimento in sito delle installazioni rilevate.

La stima del valore degli immobili oggetto di alienazione, ovvero dei terreni censiti al Foglio 14, mappali n. 78 e 142 della superficie di circa 19.413 mq, salvo più puntuale verifica, è stata rideterminata, come da allegata perizia per Agenzia Demanio in data 27.05.2024 a firma del responsabile Arch. Annalisa Scarramuzzi dell'Area Lavori Pubblici, Servizi e Manutenzioni del Comune di Valeggio sul Mincio e del geom. Ennio Turci, istruttore direttivo, in complessivi euro 87.940,89 applicando il valore unitario di euro/mq 4,53 alla superficie di mq 19.413,00 della zona E, in ragione dell'applicazione del valore unitario ragguagliato medio rilevato da Coldiretti Verona nel mercato corrente, arrotondabili a complessivi euro 88.000,00.

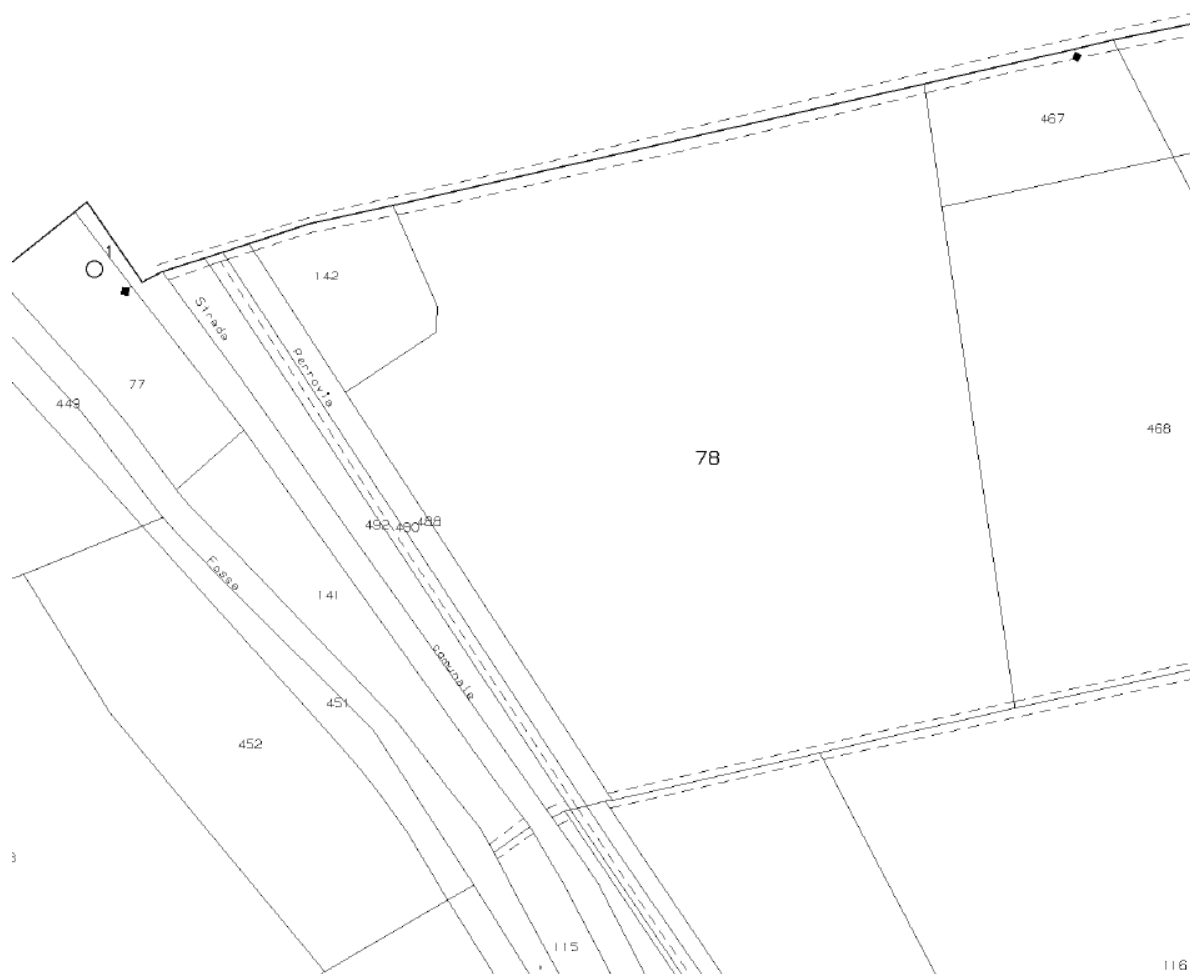
IL RESPONSABILE
DI AREA URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA
geom. Giovanni Manauzzi
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)



Comune di
**Valeggio
sul Mincio**
Città d'Arte

Area Urbanistica - Edilizia Privata

Piazza Carlo Alberto, 48
37067 Valeggio sul Mincio
Tel. 045 6339814



Estratto mappa catastale Foglio 36



Comune di
**Valeggio
sul Mincio**
Città d'Arte

Area Urbanistica - Edilizia Privata

Piazza Carlo Alberto, 48
37067 Valeggio sul Mincio
Tel. 045 6339814



Estratto Tavola 1b Zonizzazione – Variante n. 1 al Terzo Piano degli Interventi vigente

Prot. n. 28455

Valeggio sul Mincio, 03.11.2025

DESCRIZIONE DEL RELIQUATO STRADALE DA ALIENARE UBICATO IN ZONA PRODUTTIVA, VIA PACINOTTI, IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 47 MAPPALE TT (parte), IN FREGIO ALLA PROPRIETA' PRIVATA IDENTIFICATA AL FOGLIO 47 MAPPALE 454, INSERITO NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI 2025-2026 CON NUMERO DI PARTITA 45 (D.C.C. N. 33 DEL 28.07.2025)

Trattasi di reliquato stradale ubicato nella zona sud produttiva, in fregio alla proprietà privata identificata catastalmente al Foglio 47, mappale 454, avente superficie di circa 700,00 mq, salvo più puntuale verifica e determinazione in sede di frazionamento.

L'immobile è classificato dal vigente Piano degli Interventi come Zona "F – Zone a servizio per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse".

In sede di prossima variante urbanistica puntuale al Piano degli Interventi, si prevede la trasformazione dell'area da zona "F - Zone a servizio per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse" a zona "D1 – Produttiva di completamento, sottozona a)" normata dall'art. 42 delle NTO - Norme Tecniche Operative del citato PI, in coerenza con l'azzonamento del contesto.

Le aree D1 sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi, artigianali e commerciali. In tali zone è ammesso l'insediamento di: industrie, depositi, magazzini, attività artigianali (compreso artigianato di servizio), direzionali, e commerciali fino a 1500 mq, pubblici esercizi, ristorazione, intrattenimento, attività turistico-ricettive, centri servizi destinati anche all'utilizzo da parte delle attività insediate, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'immobile rientra all'interno del Piano di lottizzazione convenzionato denominato "Zona industriale – COMPARTO A" e la superficie in oggetto aveva concorso alla determinazione delle aree per servizi da cedere al comune, identificata come zona a parcheggio (P3). Il piano di lottizzazione prevedeva la cessione di aree per una percentuale superiore al 20%, calcolate in base all'art. 25 della L.R. n. 61/85. Preso atto che la L.R. 23 aprile 2004 n. 11 "Norme per il governo del territorio" ha abrogato i primi articoli della L.R. 61/85, tra cui l'art. 25 sopra citato, decurtando la superficie dell'immobile in oggetto dal totale delle dotazioni minime di aree per servizi relativamente all'industria e all'artigianato, viene in ogni caso rispettata la percentuale minima del 10% imposta ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/2004 smi, ovvero 10 mq ogni 100 mq di superficie territoriale.

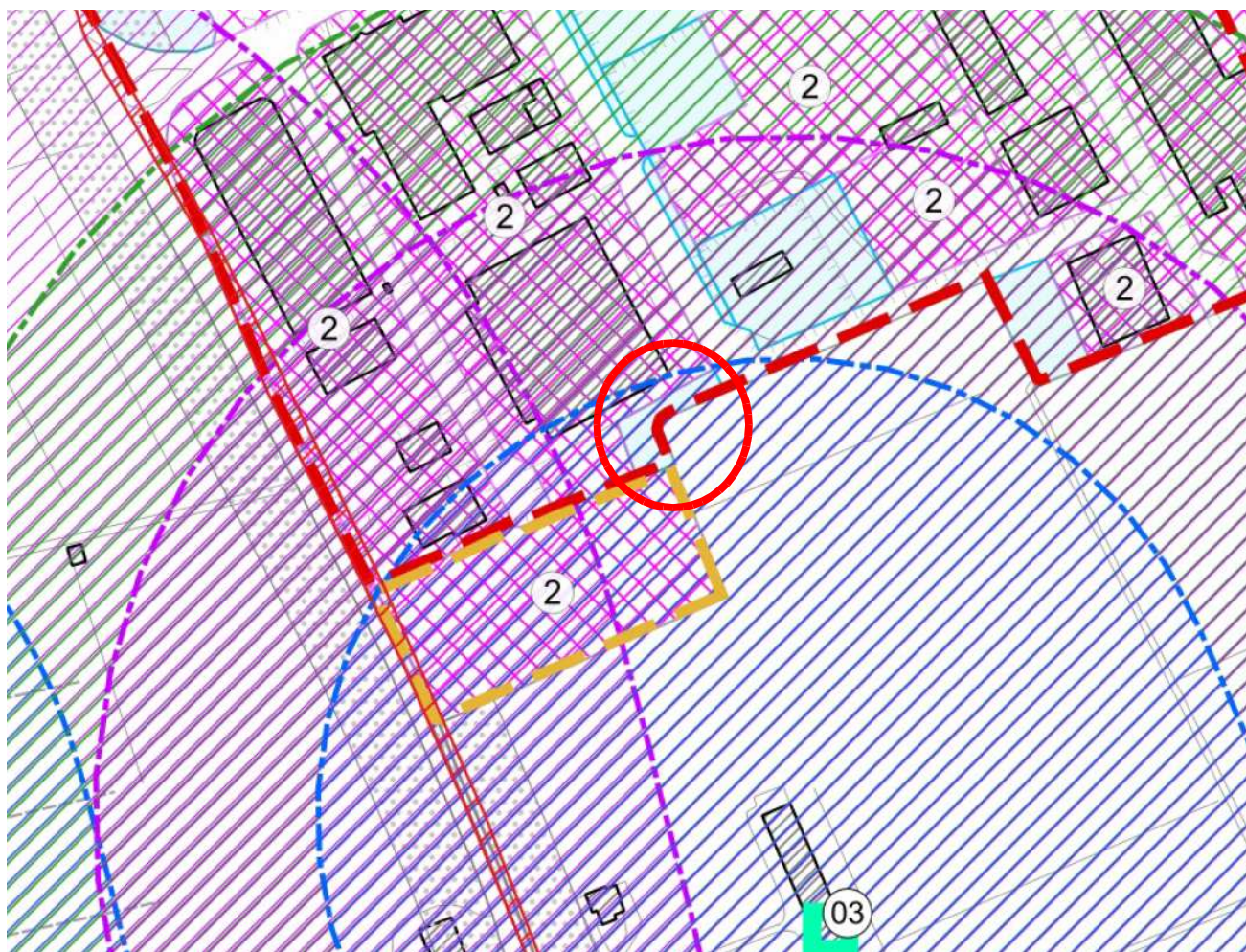
Sull'immobile ricade la fascia di rispetto degli allevamenti "distanze minime da residenze civili concentrate", così come individuato dal Quarto Piano degli Interventi – Seconda fase – Variante n.1, che tuttavia non incide sulla prevista destinazione produttiva dell'area.

La stima del valore dell'immobile censito al Foglio 47 mappale TT (parte), della superficie complessiva di circa 700,00 mq, salvo più puntuale verifica e determinazione in sede di frazionamento, è stata determinata, come da perizia in data 18.07.2025 a firma del geom. Ennio Turci dell'Area Lavori Pubblici, Servizi e Manutenzioni del Comune di Valeggio sul Mincio, in euro 94.500,00 applicando il valore unitario di euro/mq 135,00, calcolato in ragione della futura destinazione dell'area.

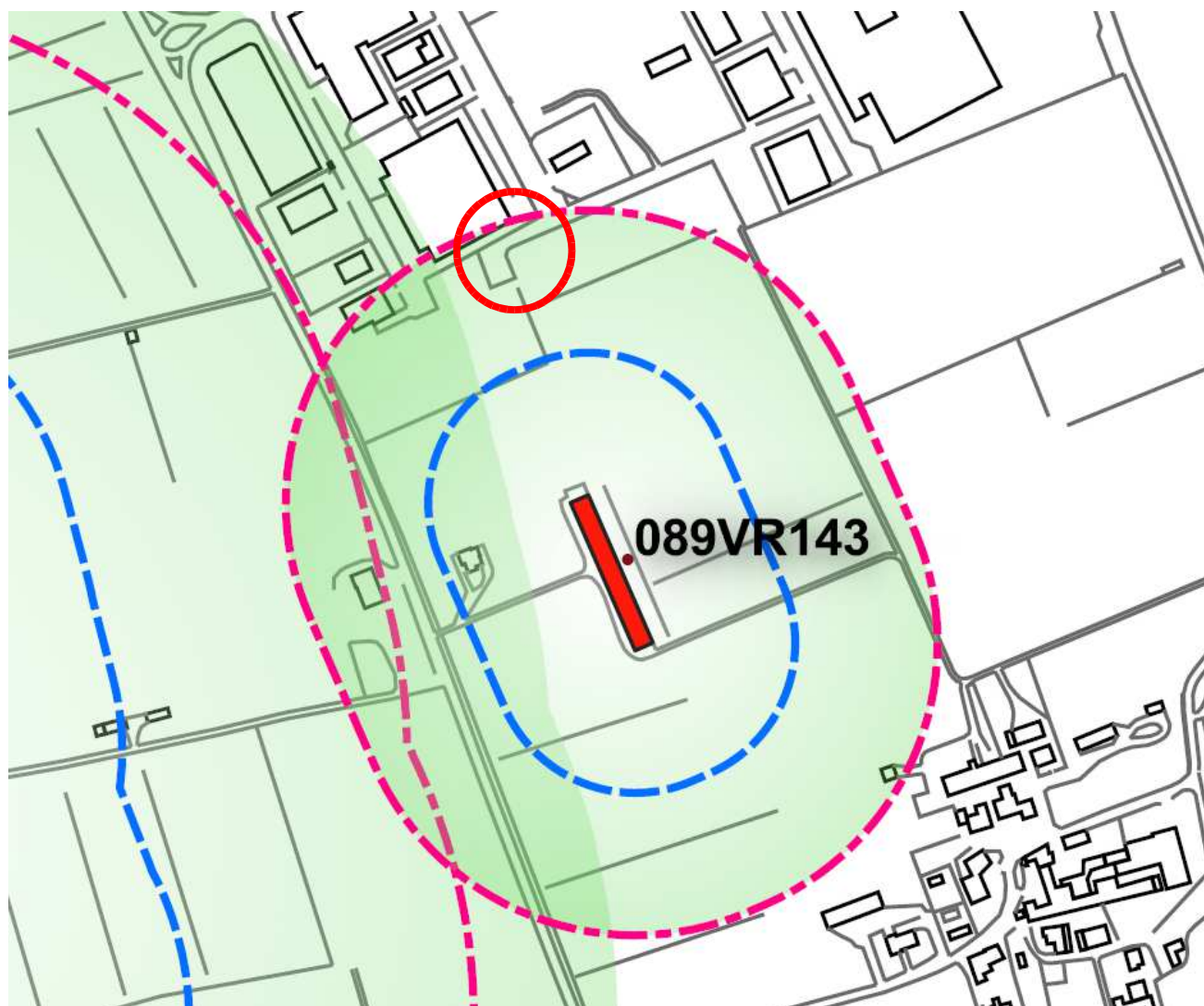
IL RESPONSABILE
DI AREA URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA
geom. Giovanni Manauzzi
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)



Estratto mappa catastale Foglio 47



Estratto Tav. 1c – Terzo Piano degli Interventi



Estratto AGR1 - Tavola allevamenti – Quarto Piano degli Interventi – Seconda fase – Variante n.1

Allevamenti oggetto di classificazione

- allevamento zootecnico intensivo
- allevamento chiuso
- allevamento non classificabile

Distanze definite ai sensi della DGR 856/2012

- Distanze minime da residenze civili concentrate
- Distanze minime da residenze civili sparse
- Distanze minime dai limiti della zona agricola

Prot. n. 28456

Valeggio sul Mincio, 03.11.2025

DESCRIZIONE DELLA PORZIONE DI TERRENO DA ALIENARE UBICATO IN ZONA PRODUTTIVA, VIA PACINOTTI, IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 47 MAPPALE 964 (parte), INSERITO NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI 2025-2026 CON NUMERO DI PARTITA 46 (D.C.C. N. 33 DEL 28.07.2025)

Trattasi di porzione di terreno ubicato nella zona sud produttiva, identificata catastalmente al Foglio 47, mappale 964 (parte), avente superficie di circa 1.592,00 mq, salvo più puntuale verifica e determinazione in sede di frazionamento.

L'immobile è classificato dal vigente Piano degli Interventi come Zona "F – Zone a servizio per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse".

In sede di prossima variante urbanistica puntuale al Piano degli Interventi, si prevede la trasformazione dell'area da zona "F - Zone a servizio per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse" a zona "D1 – Produttiva di completamento, sottozona a)" normata dall'art. 42 delle NTO - Norme Tecniche Operative del citato PI, in coerenza con l'azzonamento del contesto.

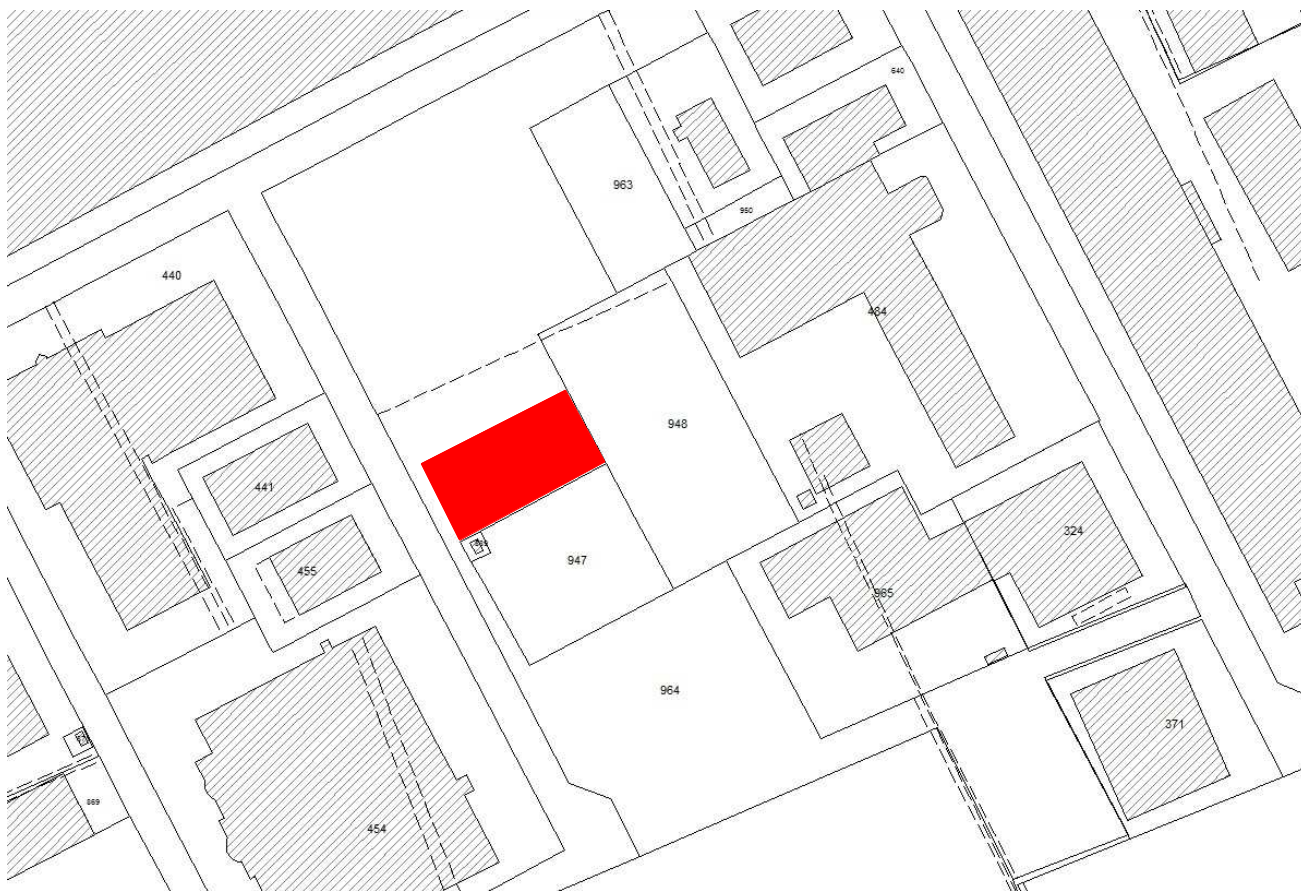
Le aree D1 sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi, artigianali e commerciali. In tali zone è ammesso l'insediamento di: industrie, depositi, magazzini, attività artigianali (compreso artigianato di servizio), direzionali, e commerciali fino a 1500 mq, pubblici esercizi, ristorazione, intrattenimento, attività turistico-ricettive, centri servizi destinati anche all'utilizzo da parte delle attività insediate, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

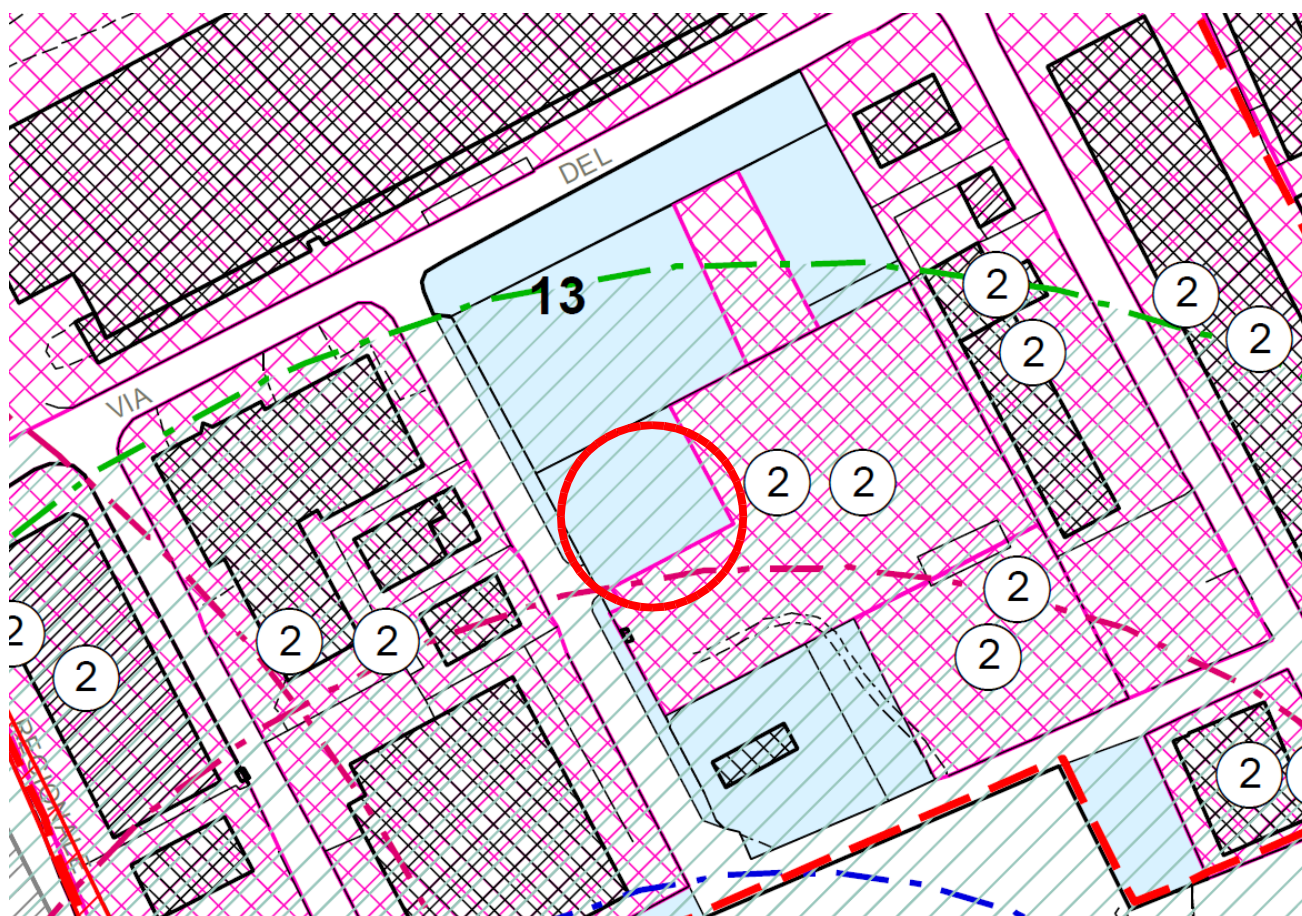
L'immobile rientra all'interno del Piano di lottizzazione convenzionato denominato "Zona industriale – COMPARTO A" e la superficie in oggetto aveva concorso alla determinazione delle aree per servizi da cedere al comune, identificata come zona a verde. Il piano di lottizzazione prevedeva la cessione di aree per una percentuale superiore al 20%, calcolate in base all'art. 25 della L.R. n. 61/85. Preso atto che la L.R. 23 aprile 2004 n. 11 "Norme per il governo del territorio" ha abrogato i primi articoli della L.R. 61/85, tra cui l'art. 25 sopra citato, decurtando la superficie dell'immobile in oggetto dal totale delle dotazioni minime di aree per servizi relativamente all'industria e all'artigianato, viene in ogni caso rispettata la percentuale minima del 10% imposta ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/2004 smi, ovvero 10 mq ogni 100 mq di superficie territoriale.

La stima del valore dell'immobile censito al Foglio 47 mappale 964 (parte), della superficie complessiva di circa 1.592,00 mq, salvo più puntuale verifica e determinazione in sede di frazionamento, è stata determinata, come da perizia in data 18.07.2025 a firma del geom. Ennio Turci dell'Area Lavori Pubblici, Servizi e Manutenzioni del Comune di Valeggio sul Mincio, in euro 191.040,00 applicando il valore unitario di euro/mq 120,00, calcolato in ragione della futura destinazione dell'area.

IL RESPONSABILE
DI AREA URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA
geom. Giovanni Manauzzi
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)



Estratto mappa catastale Foglio 47. Mapp. 964 (parte)



	Zona D - Produttiva
	Zona D5 - Produttiva di interesse collettivo di iniziativa privata
	Zona D6 - Villaggi turistici, campeggi
	Zona SP- Discarica recupero inerti
	Zona E
	Zona Esp - agricola speciale
	Verde privato
	Verde privato Parco Sigurtà
	Zone a servizio per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse n = codice delle opere di urbanizzazione

Estratto Tav. 1 – Variante n. 1 al Terzo Piano degli Interventi

Prot. n. 28457

Valeggio sul Mincio, 03.11.2025

DESCRIZIONE DELLA PORZIONE DI TERRENO DA ALIENARE UBICATO IN ZONA ARTIGIANALE, VIA DELL'ARTIGIANATO, IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 34 MAPPALE 1642, INSERITO NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI 2025-2026 CON NUMERO DI PARTITA 47 (D.C.C. N. 33 DEL 28.07.2025)

Trattasi di porzione di terreno ubicato nella zona sud artigianale, identificata catastalmente al Foglio 34, mappale 1642, avente superficie di circa 3.493,00 mq, salvo più puntuale verifica e determinazione in sede di frazionamento.

L'immobile è classificato dal vigente Piano degli Interventi parte come Zona "F – Zone a servizio per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse" e parte come zona "D2 – Produttiva con strumento attuativo approvato e in fase di realizzazione".

In sede di prossima variante urbanistica puntuale al Piano degli Interventi, si prevede la trasformazione dell'area da zona "F - Zone a servizio per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse" a zona "D1 – Produttiva di completamento, sottozona a)" normata dall'art. 42 delle NTO - Norme Tecniche Operative del citato PI, in coerenza con l'azzonamento del contesto.

Le aree D1 sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi, artigianali e commerciali. In tali zone è ammesso l'insediamento di: industrie, depositi, magazzini, attività artigianali (compreso artigianato di servizio), direzionali, e commerciali fino a 1500 mq, pubblici esercizi, ristorazione, intrattenimento, attività turistico-ricettive, centri servizi destinati anche all'utilizzo da parte delle attività insediate, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'immobile rientra all'interno del Piano di lottizzazione convenzionato denominato "Zona artigianale d'espansione" e la superficie in oggetto aveva concorso alla determinazione delle aree per servizi da cedere al comune, identificata come zona parte a verde e parte per urbanizzazioni secondarie. Il piano di lottizzazione prevedeva la cessione di aree per una percentuale superiore al 20%, calcolate in base all'art. 25 della L.R. n. 61/85. Preso atto che la L.R. 23 aprile 2004 n. 11 "Norme per il governo del territorio" ha abrogato i primi articoli della L.R. 61/85, tra cui l'art. 25 sopra citato, decurtando la superficie dell'immobile in oggetto dal totale delle dotazioni minime di aree per servizi relativamente all'industria e all'artigianato, viene in ogni caso rispettata la percentuale minima del 10% imposta ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/2004 s.m.i., ovvero 10 mq ogni 100 mq di superficie territoriale.

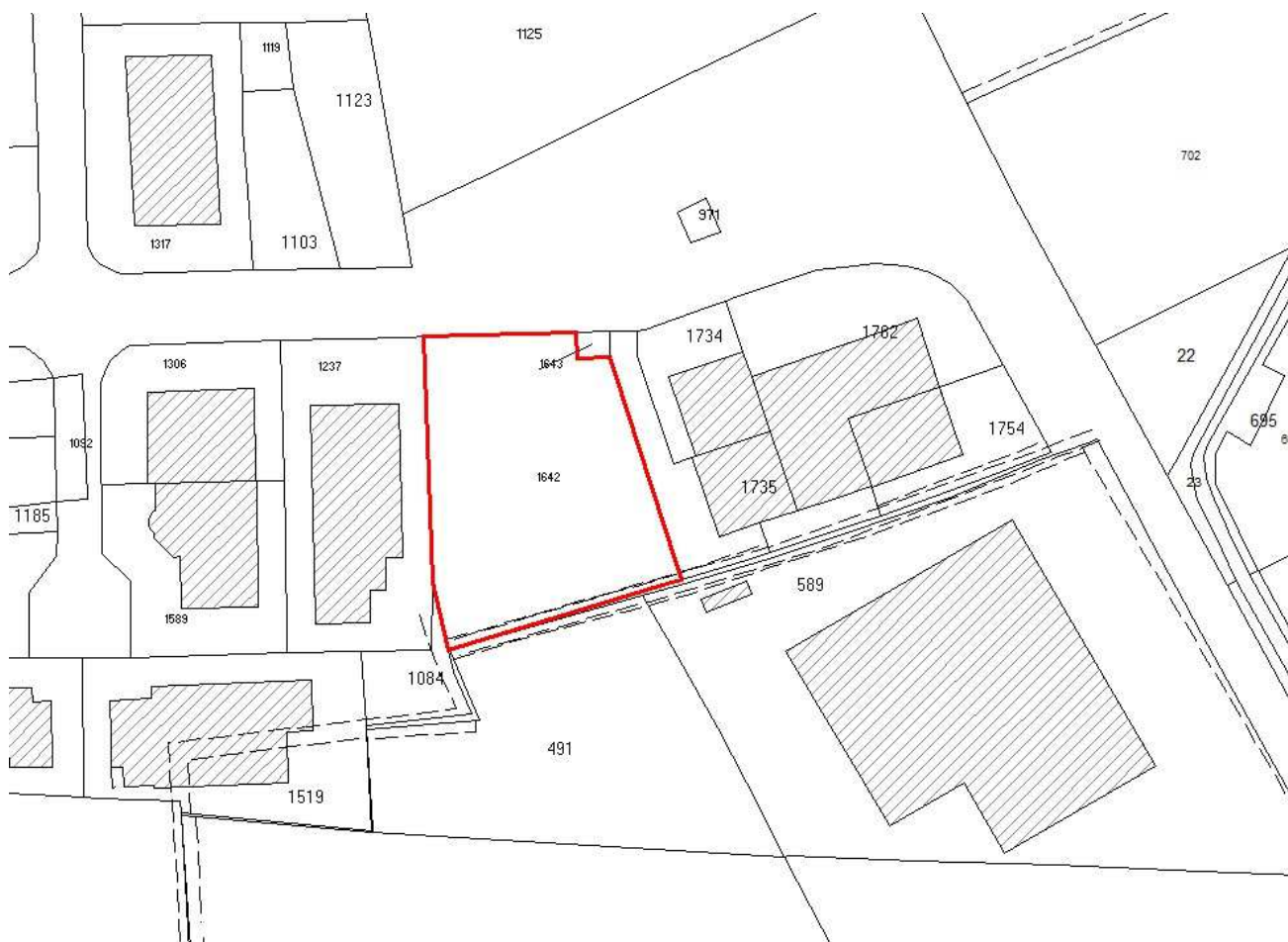
L'area è gravata dalla fascia di rispetto di un elettrodotto appartenente a Terna. In tali zone di norma non è consentita la costruzione di edifici o servizi che costituiscano luoghi di permanenza superiore alle quattro ore giornaliere, salvo quanto previsto dalle specifiche normative vigenti in materia, o salvo verifica con l'ente proprietario dell'elettrodotto. Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono altresì normate dall'art. 83, lettera C delle citate NTO del PI.

Insiste inoltre una servitù di passo gravante sul lotto in oggetto al fine di consentire l'accesso da via dell'Artigianato ai terreni identificati al foglio 34, mappale 1084 e foglio 46, mappale 491.

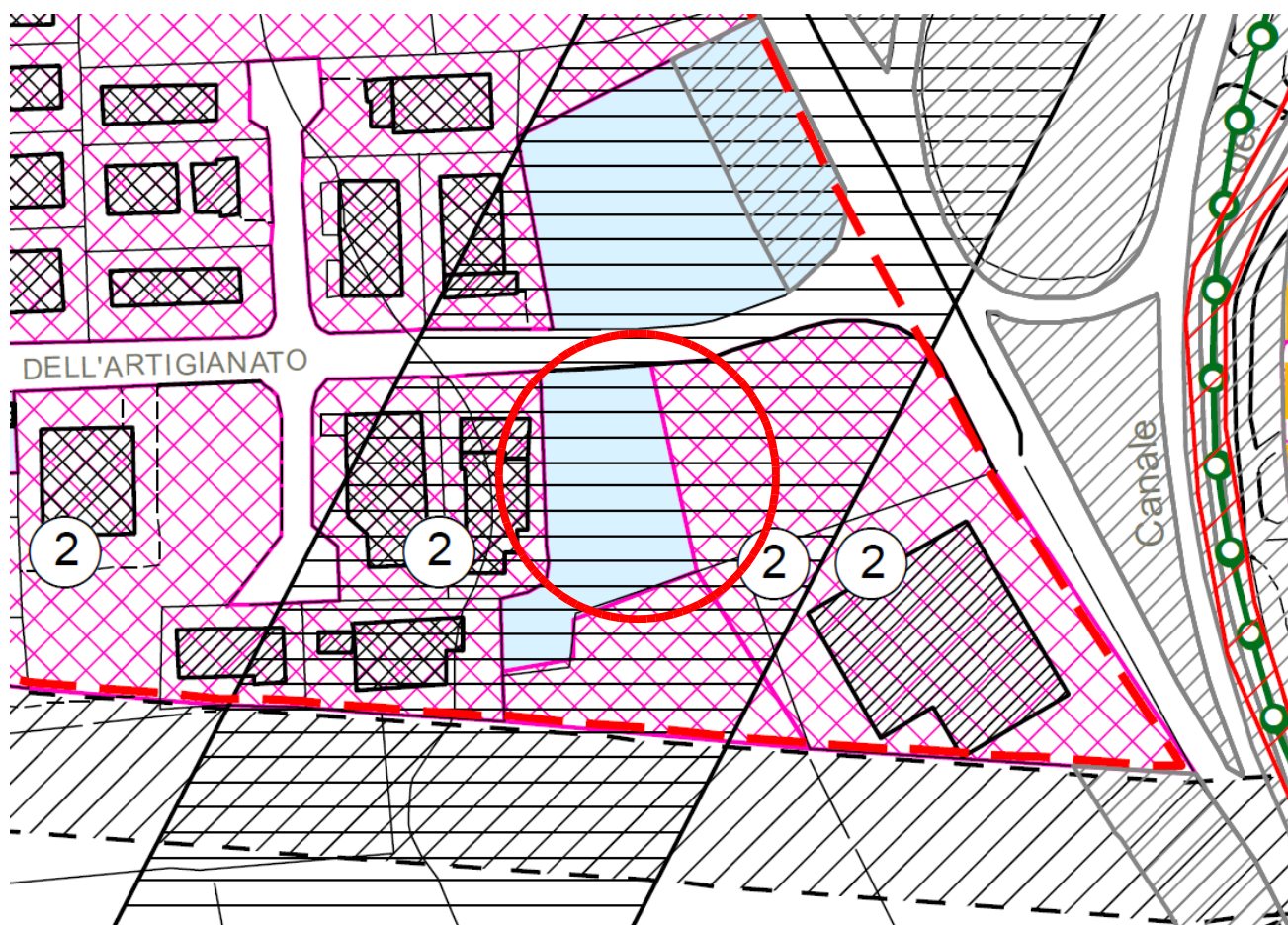
Sull'angolo nord-est del lotto, fronte via dell'Artigianato, è collocata una cabina elettrica di trasformazione, che penalizza il lotto stesso.

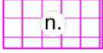
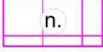
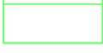
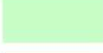
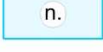
La stima del valore dell'immobile censito al Foglio 34 mappale 1642, della superficie complessiva di circa 3.493,00 mq, salvo più puntuale verifica e determinazione in sede di frazionamento, è stata determinata, come da perizia in data 18.07.2025 a firma del geom. Ennio Turci dell'Area Lavori Pubblici, Servizi e Manutenzioni del Comune di Valeggio sul Mincio, in euro 217.963,00 applicando il valore unitario di euro/mq 62,40, calcolato in ragione della futura destinazione dell'area e della servitù gravante sull'immobile.

IL RESPONSABILE
DI AREA URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA
geom. Giovanni Manauzzi
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)



Estratto mappa catastale Foglio 34, Mappale 1642



	n.	Zona D - Produttiva
	n.	Zona D5 - Produttiva di interesse collettivo di iniziativa privata
	n.	Zona D6 - Villaggi turistici, campeggi
	n.	Zona SP- Discarica recupero inerti
		Zona E
		Zona Esp - agricola speciale
		Verde privato
		Verde privato Parco Sigurtà
	n.	Zone a servizio per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse

n = codice delle opere di urbanizzazione

Estratto Tav. 1 – Variante n. 1 al Terzo Piano degli Interventi