



**COMUNE DI
BASSANO BRESCIANO**

**PIANO DELLE ALIENAZIONI E
VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI**

ANNO 2025/2027



Premessa.

La gestione del patrimonio immobiliare comunale è strettamente legata alle politiche strategiche del Piano di Governo del territorio che il Comune intende perseguire ed è principalmente orientata al mantenimento, recupero e valorizzazione dei beni immobili, all'introduzione di servizi a beneficio della comunità cittadina ed alla selezione di quei beni da dismettere mediante la loro alienazione.

Nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti e modalità che si basino sul principio di "evidenza pubblica", la valorizzazione riguarda il riordino e la gestione del patrimonio immobiliare e si esprime attraverso diverse forme e procedure, quali le concessioni in uso, le concessioni di valorizzazione ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 351/2001, le locazioni, la costituzione di diritti reali di godimento, le modalità di partenariato pubblico-privato previste dal D.Lgs. 36/2023.

Nell'ambito della conduzione e della gestione del patrimonio immobiliare, trova applicazione la legislazione nazionale che si occupa di beni pubblici demaniali dello Stato e degli enti territoriali, ovvero il decreto legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito nella legge 6 agosto 2008 n. 133.

La finalità della gestione patrimoniale è rivolta ad ottenere diversi obiettivi, tra i quali:

- creare le condizioni di incremento delle entrate derivanti da alienazioni di beni immobili ritenuti non più funzionali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali;
- realizzare la messa a reddito dei cespiti per i quali è opportuno e funzionale procedere con operazioni di concessione e/o di locazione;
- ottimizzare la gestione patrimoniale, anche attraverso la periodica ricognizione degli immobili che possano utilmente essere oggetto di valorizzazione/dismissione;
- costituire opportunità di nuovi servizi sul territorio a favore delle realtà comunali, con una particolare attenzione al mondo del terzo settore e, in generale, alle attività di pubblico interesse, mediante l'utilizzo degli immobili comunali.

Edilizia Residenziale Pubblica.

Per quanto riguarda l'Edilizia Residenziale Pubblica, verrà valutata, la predisposizione di un nuovo programma di alienazione e valorizzazione (ai sensi degli artt. 28 - 29 - 30 - 31 della L.R. 16/2016) mediante individuazione delle unità immobiliari da dismettere secondo i criteri stabiliti dalla normativa e delibera attuativa regionali.

L'intenzione dell'Amministrazione comunale è quella di valorizzare i nuovi immobili adibiti a residenza pubblica, definendone una regolamentazione atta a salvaguardarne il loro corretto mantenimento.

Allo stesso modo è importante il recupero del Patrimonio edilizio ad oggi non in uso per carenze manutentive.

Effetti e procedure del Piano Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari

In merito alla ricognizione e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare degli enti locali, l'art. 58 del D.L. 25/6/2008 n. 112 stabilisce che la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili.

Si precisa come la Legge Regionale n. 7 del 18/4/2012 che all'art. 21 comma 2 ha introdotto l'art. 95-bis alla LR n. 12/2005, prevede che "2. *Relativamente agli immobili per i quali sono indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con il PGT, la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari equivale ad automatica approvazione di variante allo stesso PGT, nei soli casi in cui oggetto di variante siano previsioni del piano dei servizi ovvero previsioni del piano delle regole riferite agli ambiti del tessuto urbano consolidato.*"

La norma ha una portata rilevante in quanto, per gli immobili contenuti nel piano delle alienazioni e valorizzazioni, il Comune può procedere alla vendita sulla base del solo possesso, anche in assenza dell'atto di provenienza della proprietà e anche se privi di accatastamento; la deliberazione di Consiglio comunale che approva il Piano di Alienazione e Valorizzazione Immobiliare, con i relativi elenchi dei beni, è l'atto sulla base del quale si dimostra la proprietà e si potrà procedere alle variazioni catastali.

Sintesi delle Alienazioni immobiliari.

Premesso quanto sopra, è stato elaborato l'aggiornamento del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari 2025/2027, di cui si riporta una sintesi, dando atto che i valori sotto riportati sono presuntivi e verranno definiti o confermati in sede di esperimento delle singole procedure. Ogni cespite viene compiutamente individuato e dettagliato nelle specifiche schede tecniche di seguito allegate:

N.	AREA	TIPOLOGIA (prima dell'inserimento nel Piano)	SUPERFICIE MQ
1	Via Commenda mapp.888	Disponibile	166,00
2	Via Commenda mapp.887	Disponibile	114,00
3	Via Commenda mapp.886	Disponibile	119,00
4	Via Commenda mapp.885	Disponibile	204,00
5	Via Commenda mapp.889	Disponibile	1099,00

Di seguito sono allegate le schede tecniche di ogni immobile oggetto di alienazione. e valorizzazione

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI ANNO 2025/2027

Il presente piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui all'art. 58 del D.L. n° 112/2008, convertito nella Legge n° 133/2008 e s.m.i., redatto per gli anni 2025/2027, si compone di 5 schede (dal n° 1 al n° 5).

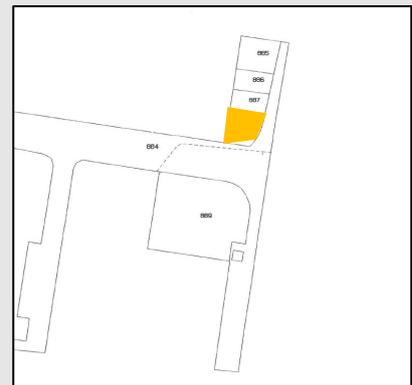
NU-MERO	AREE	SUPERFICIE mq	Destinazione p.g.t.	VALORE al mq	Valore area
1	Via Commenda mapp.888	166,00	Verde Privato	40 €/MQ	€ 6.640,00
2	Via Commenda mapp.887	114,00	Verde Privato	40 €/MQ	€ 4.560,00
3	Via Commenda mapp.886	119,00	Verde Privato	40 €/MQ	€ 4.760,00
4	Via Commenda mapp.885	204,00	Verde Privato	40 €/MQ	€ 8.160,00
5	Via Commenda mapp.889	1.099,00	ZONA B	145 €/MQ	€ 159.355,00
		Valore totale			€ 183.475,00

Successivamente vengono riportate le singole schede delle aree sopra citate.

LOTTO 1. AREA VIA COMMENDA

MQ 166,00

INQUADRAMENTO



DATI CATASTALI NCT Fg.4 map.888

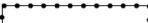
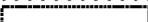
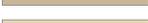
L'area risulta urbanizzata, adiacente al tessuto residenziale consolidato ed interclusa tra quest'ultimo e una strada chiusa.

La superficie e la morfologia che caratterizzano il mappale, non ne permettono la nuova costruzione di ulteriori fabbricati residenziali nel rispetto delle norme che regolano le distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici esistenti.

VARIAZIONE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



LEGENDA

-  Limite comunale
-  Perimetro tessuto urbano consolidato
-  Perimetro Tessuto urbano storico
-  Zona A Tessuto urbano storico
-  Zona B Tessuto residenziale recente e di completamento
-  Zona B1 Tessuto residenziale con previsioni in corso di attuazione
-  Zona D1 Tessuto produttivo recente e di completamento

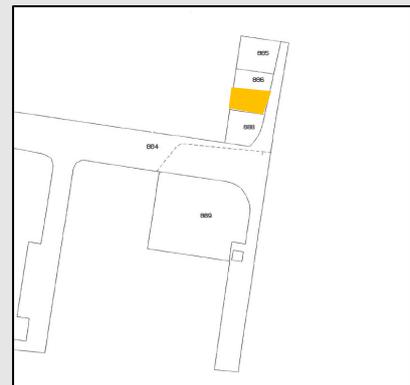
LEGENDA

-  Limite comunale
-  Perimetro tessuto urbano consolidato
-  Perimetro Tessuto urbano storico
-  Zona A Tessuto urbano storico
-  Zona B Tessuto residenziale recente e di completamento
-  Zona B1 Tessuto residenziale con previsioni in corso di attuazione
-  Zona D1 Tessuto produttivo recente e di completamento
-  Verde privato

LOTTO 2. AREA VIA COMMENDA

MQ 114,00

INQUADRAMENTO

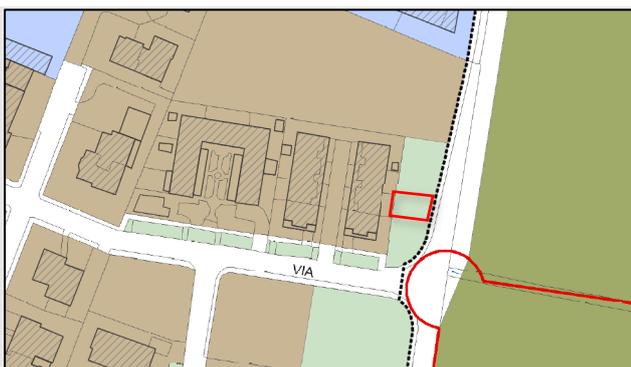


DATI CATASTALI NCT Fg.4 map.887



L'area risulta urbanizzata, adiacente al tessuto residenziale consolidato ed interclusa tra quest'ultimo e una strada chiusa. La superficie e la morfologia che caratterizzano il map-pale, non ne permettono la nuova costruzione di fabbricati residenziali nel rispetto delle norme che regolano le distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici esistenti.

VARIAZIONE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



LEGENDA

	Limite comunale
	Perimetro tessuto urbano consolidato
	Perimetro Tessuto urbano storico
	Zona A Tessuto urbano storico
	Zona B Tessuto residenziale recente e di completamento
	Zona B1 Tessuto residenziale con previsioni in corso di attuazione
	Zona D1 Tessuto produttivo recente e di completamento

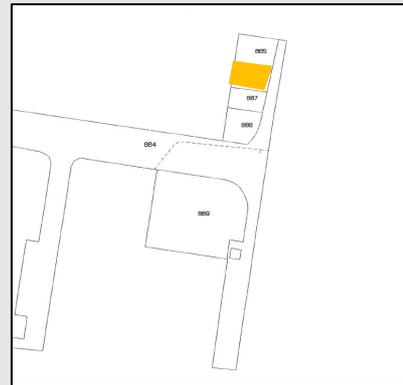
LEGENDA

	Limite comunale
	Perimetro tessuto urbano consolidato
	Perimetro Tessuto urbano storico
	Zona A Tessuto urbano storico
	Zona B Tessuto residenziale recente e di completamento
	Zona B1 Tessuto residenziale con previsioni in corso di attuazione
	Zona D1 Tessuto produttivo recente e di completamento
	Verde privato

LOTTO 3. AREA VIA COMMENDA

MQ 119,00

INQUADRAMENTO



DATI CATASTALI NCT Fg.4 map.886



L'area risulta urbanizzata, adiacente al tessuto residenziale consolidato ed interclusa tra quest'ultimo e una strada chiusa.

La superficie e la morfologia che caratterizzano il mappale, non ne permettono la nuova costruzione di fabbricati residenziali nel rispetto delle norme

che regolano le distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici esistenti.

VARIAZIONE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



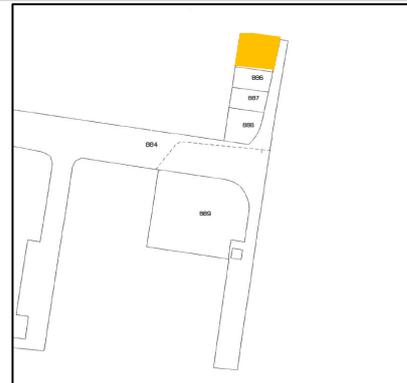
LEGENDA

	Limite comunale
	Perimetro tessuto urbano consolidato
	Perimetro Tessuto urbano storico
	Zona A Tessuto urbano storico
	Zona B Tessuto residenziale recente e di completamento
	Zona B1 Tessuto residenziale con previsioni in corso di attuazione
	Zona D1 Tessuto produttivo recente e di completamento

LEGENDA

	Limite comunale
	Perimetro tessuto urbano consolidato
	Perimetro Tessuto urbano storico
	Zona A Tessuto urbano storico
	Zona B Tessuto residenziale recente e di completamento
	Zona B1 Tessuto residenziale con previsioni in corso di attuazione
	Zona D1 Tessuto produttivo recente e di completamento
	Verde privato

INQUADRAMENTO



DATI CATASTALI NCT Fg.4 map.885



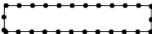
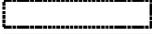
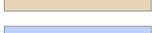
L'area risulta urbanizzata, adiacente al tessuto residenziale consolidato ed interclusa tra quest'ultimo e una strada chiusa.

La superficie e la morfologia che caratterizzano il mappale, non ne permettono la nuova costruzione di fabbricati residenziali nel rispetto delle norme che regolano le distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici esistenti.

VARIAZIONE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



LEGENDA

-  Limite comunale
-  Perimetro tessuto urbano consolidato
-  Perimetro Tessuto urbano storico
-  Zona A Tessuto urbano storico
-  Zona B Tessuto residenziale recente e di completamento
-  Zona B1 Tessuto residenziale con previsioni in corso di attuazione
-  Zona D1 Tessuto produttivo recente e di completamento

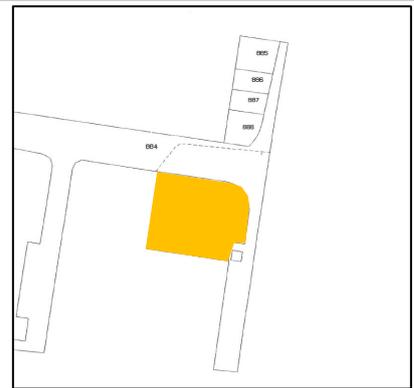
LEGENDA

-  Limite comunale
-  Perimetro tessuto urbano consolidato
-  Perimetro Tessuto urbano storico
-  Zona A Tessuto urbano storico
-  Zona B Tessuto residenziale recente e di completamento
-  Zona B1 Tessuto residenziale con previsioni in corso di attuazione
-  Zona D1 Tessuto produttivo recente e di completamento
-  Verde privato

LOTTO 5. AREA VIA COMMENDA

MQ 1.099

INQUADRAMENTO



DATI CATASTALI NCT Fg.4 map.889

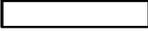


L'area risulta urbanizzata, adiacente al tessuto residenziale consolidato a completamento di quest'ultimo. l'ambito viene classificato come tessuto urbano consolidato e regolamentato secondo gli indici e le norme che regolano tale classificazione del Piano di Governo del Territorio

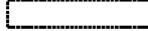
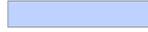
VARIAZIONE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



LEGENDA

-  Limite comunale
-  Perimetro tessuto urbano consolidato
-  Perimetro Tessuto urbano storico
-  Zona A Tessuto urbano storico
-  Zona B Tessuto residenziale recente e di completamento
-  Zona B1 Tessuto residenziale con previsioni in corso di attuazione
-  Zona D1 Tessuto produttivo recente e di completamento

LEGENDA

-  Limite comunale
-  Perimetro tessuto urbano consolidato
-  Perimetro Tessuto urbano storico
-  Zona A Tessuto urbano storico
-  Zona B Tessuto residenziale recente e di completamento
-  Zona B1 Tessuto residenziale con previsioni in corso di attuazione
-  Zona D1 Tessuto produttivo recente e di completamento