



Città di Medicina

ALLEGATO A)

Comune di Medicina
Area Gestione del Territorio
tel. 051 6979208; fax. 051 6979222
ediliziaprivata@comune.medicina.bo.it

**PIANO DELLE ALIENAZIONI
E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI
2014 / 2016**

(ex art.58 D.L. 112/2008 convertito nella Legge 133/2008)

Adottato con del. GC n. ____ del _____

Pubblicato dal _____ al _____

Approvato con del. CC n. __ del __/2014 di approvazione del Bilancio di Previsione 2014-2016

Il Dirigente
Area Gestione del Territorio
(Ing. Giulio Angelilli)

Medicina, 31 marzo 2014

PROCEDURA DI INDIVIDUAZIONE

Sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso gli archivi e uffici comunali, sono state esaminate le proprietà immobiliari del Comune di Medicina aventi rilevanza economica e sono stati valutati i fabbricati e terreni suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione in quanto non più strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali.

I seguenti elenchi hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

Rispetto al Piano 2013-2015 si propone una sostanziale conferma degli immobili già inseriti negli elenchi con adeguamenti apportando una necessaria revisione dei prezzi in ragione dell'andamento del mercato immobiliare.

Gli adeguamenti tengono conto anche del fatto che nel corso del 2013 con delibera n. 26 del 17/4/2013 è stato adottato il Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Edilizio ed Urbanistico che prevedere una diversa valorizzazione di beni comunali.

L'elenco che si propone con il presente provvedimento potrà essere variato è prevista anche per la voce "Relitti di terreno e aree in corso di acquisizione tramite il Federalismo demaniale" in quanto dovrà essere meglio dettagliato l'elenco degli immobili che nel corso dell'anno 2014 saranno acquisiti al patrimonio comunale a seguito del cosiddetto Federalismo demaniale.

La variazione del Piano potrà essere condotta successivamente anche per inserirvi eventuali acquisizioni di aree cedute all'Amministrazione derivanti dall'attuazione di trasformazioni urbanistiche.

INDIVIDUAZIONE PATRIMONIO ALIENABILE

Annualità 2014

a) Svincolo di aree PEEP

Nel corso del 2014 proseguirà l'attività di svincolo delle aree PEEP secondo quanto previsto dalla delibera di Consiglio comunale n.7 del 2/2/2010.

- Descrizione: aree di sedime di alloggi realizzati secondo la normativa PEEP
- Previsioni: la cessazione della scontistica (prevista sino al 2011) fa presumere una scarsa possibilità di adesione, in base ai valori delle tabelle già in essere, e all'andamento 2013, si stima un valore di realizzo di circa **€ 25.000,00**
- Valore di stima: il valore di cessione sarà determinato in base ai parametri previsti dalle normative in materia recepita nella Delibera di Consiglio comunale n.7 del 2/2/2010.

b) Lotto di terreno residenziale sito in Via Flosa

- Descrizione: lotto di completamento del tessuto urbano esistente attorno all'asse di Via Flosa; esso è distinto al Catasto Terreni al Foglio 180 Mappale 589, ha una superficie catastale di 1.222 mq ed una potenzialità edificatoria di 300 mq di Su;
- Valore di stima: **€ 170.000,00**
- Oneri accessori: attuazione delle urbanizzazioni prevista dal PRG e dal RUE

c) Tre lotti in località Palazzo nella frazione di Fiorentina compresi dell'edificio delle ex scuole e dell'alloggio annesso di cui con delibera C.C. n.8 del 04/02/2013 si è autorizzata la permuta (a seguito di permuta consistente in cessione dell'alloggio E.R.P. di proprietà comunale sito in via Fantuzza n. 100 e acquisto dell'alloggio sito in via Fiorentina 5098 c-d, vincolato ai fini E.R.P.):

- Descrizione: rif. catastali del C.C. n.56 del 10/05/2012

Lotto 1: area cortiliva immobile ex PEEP;

Lotto 2: area cortiliva edificio provato,

Lotto 3: vasta area edificabile e intero fabbricato dell'ex scuola e sua area cortiliva (il lotto ricomprende la quota di € 70.700,00 pari al valore dell'alloggio in corso di permuta con l'alloggio Erp di via Fantuzza 100);

- Valore di stima:

Lotto 1: **€ 25.000,00**

Lotto 2: **€ 37.000,00**

Lotto 3: € 800.000 + € 70.700,00 = **€ 870.700,00**

Al Lotto 3 potrà essere applicata una riduzione del valore pari al 30% (eccezion fatta per la quota vincolata di € 70.700,00) se l'intervento edilizio di trasformazione dell'area e di recupero del patrimonio edilizio esistente è finalizzato ad interventi di autocostruzione ovvero edilizia in co-housing o edilizia convenzionata per la vendita o la locazione.

Il valore di stima è stato determinato aggiornando la stima 2012 (del C.C. n.56 del 10/05/2012) e le valutazioni di cui alla delibera C.C. n.8 del 04/02/2013.

- Oneri accessori: il valore di € 70.700,00 ricavato dalla vendita del Lotto 3 è vincolato ai sensi della LR 24/2001 agli investimenti sul patrimonio ERP o all'acquisizione di nuovi alloggi ERP.

d) Ex corte rurale sita in Via Bottrigara consistente in un lotto edificabile con fabbricati esistenti classificato come ambito consolidato urbano dai nuovi strumenti urbanistici comunali (PSC e RUE) adottati con delibera di C.C. n. 26 del 17/4/2013. I fabbricati sono stati sottoposti alla valutazione di interesse da parte della Soprintendenza con esito negativo.

- Descrizione: immobili di cui al foglio 139, mappale 644 (inclusi i sub 2 e 3) e parte del mappale 545 siti in frazione di Ganzanigo in adiacenza alla recente lottizzazione accessibile da Via Bottrigara e dal comparto edilizio di Via Baroncini. Uf= 0,35

mq/mq (SU/Sf) comprensivo delle Superfici utili esistenti o recuperabili dall'edificio principale presente nel lotto;

- Valore di stima: € 275.000,00
- Valore di mercato: il valore da porre a base d'asta sarà stabilito al momento della vendita mediante perizia estimativa sul bene

Annualità 2015

a) Svincolo di aree PEEP

- Descrizione: aree di sedime di alloggi realizzati secondo la normativa PEEP
- Previsioni: la cessazione della scontistica (prevista sino al 2011) fa presumere una scarsa possibilità di adesione, in base ai valori delle tabelle già in essere, e all'andamento 2013, si stima un valore di realizzo di circa € 25.000,00
- Valore di stima: il valore di cessione sarà determinato in base ai parametri previsti dalle normative in materia recepita nella Delibera di Consiglio comunale n.7 del 2/2/2010.

b) Relitti di terreno e aree in corso di acquisizione tramite il Federalismo demaniale

- Descrizione: relitti di terreno frazionati e non frazionati non più necessari per le funzioni istituzionali dell'Ente o da valorizzare in base alle proposte inoltrate al Demanio dello Stato.
- Valore di stima: € 80.000,00
- Valore di mercato: il valore da porre a base d'asta sarà stabilito al momento della vendita mediante perizia estimativa sul bene

c) Fondo Preta

- Descrizione: terreno di cui al foglio n.179 mappale 638 di circa 2,1 ettari con potenzialità edificatoria di tipo perequativo in base dai nuovi strumenti urbanistici comunali (PSC e RUE) adottati con delibera di C.C. n. 26 del 17/4/2013 subordinatamente all'inserimento nel Piano Operativo Comunale (POC).
- Valore di stima: € 500.000,00 stimato sulla base ad un indice edificatorio di circa 0,1 e una potenzialità edificatoria di circa 16.000 mq di Su da attuarsi a distanza previo inserimento nel POC.
- Valore di mercato: il valore da porre a base d'asta sarà stabilito al momento della vendita mediante perizia estimativa sul bene.

d) Aree edificabili in Via Orlandi/Via Togliatti

- Descrizione: terreno di cui al foglio n.180 mappale 618 (parte) di circa 2.300 mq con potenzialità edificatoria prevista in base ai nuovi strumenti urbanistici comunali (PSC e RUE) adottati con delibera di C.C. n. 26 del 17/4/2013.
- Valore di stima: € 80.000,00 stimato sulla base di una potenzialità edificatoria di circa 265 mq (Ut=0,12 mq/mq) da attuarsi all'interno del comparto AUC U_10 mediante un programma unico di intervento e permesso di costruire convenzionato;
- Valore di mercato: il valore da porre a base d'asta sarà stabilito al momento della vendita mediante perizia estimativa sul bene.
- Prescrizioni: la vendita è subordinata all'approvazione del PSC e del RUE e al rispetto delle prescrizioni della specifica scheda di RUE.

e) Fondo Bottrigara

- Descrizione: terreno di cui al foglio n.139 mappali n. 545 (parte) e n.541 (parte) di circa 1,6 ettari edificabile in base dai nuovi strumenti urbanistici comunali (PSC e RUE) adottati con delibera di C.C. n. 26 del 17/4/2013 subordinatamente all'inserimento nel Piano Operativo Comunale (POC).
- Valore di stima: € 580.000,00 stimato sulla base di una potenzialità edificatoria di circa 2.000 mq di Su da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo e inserimento nel POC;
- Valore di mercato: il valore da porre a base d'asta sarà stabilito al momento della vendita mediante perizia estimativa sul bene.

Annualità 2016

a) Svincolo di aree PEEP

- Descrizione: aree di sedime di alloggi realizzati secondo la normativa PEEP
- Previsioni: la cessazione della scontistica (prevista sino al 2011) fa presumere una scarsa possibilità di adesione, in base ai valori delle tabelle già in essere, e all'andamento 2013, si stima un valore di realizzo di circa € 20.000,00
- Valore di stima: il valore di cessione sarà determinato in base ai parametri previsti dalle normative in materia recepita nella Delibera di Consiglio comunale n.7 del 2/2/2010.

b) Relitti di terreno e aree in corso di acquisizione tramite il Federalismo demaniale

- Descrizione: relitti di terreno frazionati e non frazionati non più necessari per le funzioni istituzionali dell'Ente o da valorizzare in base alle proposte inoltrate al Demanio dello Stato.
- Valore presunto: € 100.000,00

- Valore di mercato: il valore da porre a base d'asta sarà stabilito al momento della vendita mediante perizia estimativa sul bene.

c) Ex scuola Portonovo

- Descrizione: immobili di cui al foglio 69 mapp. 6 (e relativi sub) consistenti nel fabbricato dell'ex scuola e della relativa area cortiliva
- Valore di stima: € 400.000,00
- Valore di mercato: il valore da porre a base d'asta sarà stabilito al momento della vendita mediante perizia estimativa sul bene.

d) Torre dell'acquedotto in località la Fabbrica

- Descrizione: cisterna per il carico dell'acquedotto attualmente dismessa con annesso magazzino al piano terra di cui al foglio 160 mappale 54 (e relativi subalterni).
- Valore di stima: € 50.000,00
- Valore di mercato: il valore da porre a base d'asta sarà stabilito al momento della vendita mediante perizia estimativa sul bene.

PATRIMONIO IN LOCAZIONE

Oltre agli elenchi sopra descritti si richiamano gli immobili comunali in locazione attiva già in essere oltre a porzione di terreno di cui al foglio 180 map. 815.

In particolare per gli immobili inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2014/2016 attualmente in locazione (Fondo Bottrigara e Fondo Preta), non si procederà al rinnovo delle locazioni alla loro naturale scadenza.

Per gli altri cespiti immobiliari in locazione la cui scadenza rientra nel triennio 2014-2016, si prevede il mantenimento dell'affitto in ragione della specificità delle destinazioni d'uso e della congiuntura di mercato non favorevole.
