



CITTÀ DI
CURTATONE

Provincia di Mantova

PIANO ALIENAZIONI AREE

Approvato con D.C.C. n.11 del 30.03.2011
e modificato con D.C.C. n. 29 del 13 settembre 2012

INTEGRAZIONE E PARZIALE MODIFICA 2019

Approvata con D.C.C. n. 7 del 4.02.2019

Articolo 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133. articolo 33 bis, comma 7, Legge n. 111 del 2011, come introdotto dall'articolo 27, comma 1, Legge n. 214 del 2011 ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali.

I tecnici
Ing. Anna Rita Dall'Olio
Arch. Giulia Elisse

Curtatone, li _____



Il RUP
Ing. Giovanni Trombani

Il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, approvato con D.C.C. n.11 del 30.03.2011, modificato con D.C.C. n. 29 del 13 settembre 2012, e confermato con D.G.C. 265 del 05/12/2018 per il triennio 2019/2021, comprendeva le seguenti aree.

Dati identificativi delle aree						Piano Alienazioni	
N	Fg	Mapp.	Frazione	Destinazione urbanistica PGT	Superficie (mq) presunti	Valore stimato (€/mq)	TOTALE
1	7	354parte-468	CURTATONE (Verzellotto) accesso da Via dei Napoletani	ZTE (252) Tessuto Prevalentemente commerciale/terziario/direzionale	3.940,00	€ 130,00	€ 512.200,00
2	16	125-149-160	MONTANARA accesso Via Nuvolari	ZTM1 Tessuto prevalentemente multifunzionale	2.214,00	€ 110,66	€ 245.001,24
3	18-19	107 - 1076	EREMO	ZTR3 Tessuto Prevalentemente Residenziale a Bassa Densità	700,00	€ 120,00	€ 84.000,00
4	7	352	CURTATONE	ZTR3 Tessuto Prevalentemente Residenziale a Bassa Densità	1.640,00	€ 162,00	€ 265.680,00
5	42	285/P.	BUSCOLDO	ZTR 759 (Gerile)Tessuto Prevalentemente Residenziale a forte specificità	4.000,00	€ 65,75	€ 263.000,00
6	42	368/P.-366/P.	BUSCOLDO	ATR 705 (Vicoli) Prevalentemente Residenziale	5.500,00	€ 50,00	€ 275.000,00
7	42	507 Parte	BUSCOLDO	ATR 705 (Vicoli) Prevalentemente Residenziale	11.000,00	€ 50,00	€ 550.000,00
Totale						€ 2.194.881,24	

Attualmente è in fase di studio da parte degli uffici una revisione complessiva del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, che:

- inserisca aree recentemente acquisite a patrimonio pubblico non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, ma suscettibili di valorizzazione, ovvero di dismissione;
- aggiorni i prezzi delle aree anche alla luce dell'andamento del mercato immobiliare;

Si pone la necessità di aggiornare la valutazione per l'area n.2 a Montanara, di cui al F.16, mapp.li 125, 149, 160, in quanto:

- con prot. 3618 del 17.07.2009 dell'Agenzia del Territorio è stata stimata in €/mq 110,38 per una destinazione mista residenziale/produttiva con percentuale residenziale tra il 50% ed il 100% indicata dagli uffici, sulla base del P.R.G. allora vigente;

- il PGT vigente, approvato con D.C.C.37 del 25.07.2011 la indica come ZTM1 "Tessuto prevalentemente multifunzionale" con destinazioni d'uso principali economiche ed "eventuale" residenza (v. art.64) da intendere, in analogia alle altre attività economiche, solo per il personale di custodia / proprietario / titolare dell'attività produttiva;

Inoltre si presenta l'opportunità di anticipare l'inserimento nel piano alienazioni di parte dell'area identificata catastalmente al F. 52, mapp. 528, corrispondente ai soppressi mapp.li 524 e 525, recentemente acquisita a seguito della conclusione del P.L. Sacca, in quanto:

- non funzionale ai fabbisogni dell'ente per dimensioni, conformazione e localizzazione, tranne che per il parcheggio corrispondente a soppressi mappali 523 e 520;
- per parte della stessa è già pervenuta una manifestazione di interesse e c'è possibilità di una rapida alienazione;

La destinazione attuale di detta area, per la sola parte corrispondente ai soppressi mappali 524 e 525 del F. 52, viene modificata da "Verde pubblico" (area standard) dell'originale P.L. "Della Sacca" a "Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità-ZTR3".

In ordine alla stima del valore delle aree suddette, si è ritenuto:

- di assumere per l'area n. 2 a Montanara di cui al F.16 mapp.li 125,149,160, i valori indicativi delle aree edificabili di cui alla tab. A.1 approvati con D.G.C.130 del 10.06.2016 ed in particolare quello per destinazione economica IMU pari ad €/mq 70,00 ;
- di assumere per l'area di cui al F.52 , mapp. 528, per la parte corrispondente ai soppressi mappali 524 e 525, il valore di €/mq 76,80 ottenuto partendo dal valore per destinazione residenziale di cui alla tabella suddetta pari ad €/mq 120,00 ed applicando i correttivi derivanti dalla tabella B (detrazioni di cui ai p.ti 5b e 7) allegata alla D.G.C. 130 del 10.06.2016.

1	Aree di completamento non adeguatamente urbanizzate	Aree poste all'interno del T.U.C. soggette a titolo edilizio convenzionato come da specifica schedatura prevista dall'elaborato B.4 del vigente P.G.T.	Riduzione del 50%
2	Assenza opere di urbanizzazione primaria	Totale mancanza di opere di urbanizzazione primaria nell'ambito di piani attuativi già convenzionati.	Riduzione del 10% da applicare nel periodo compreso tra la data di stipula della convenzione e la data di inizio lavori delle opere stesse a seguito del rilascio del primo permesso di costruire o titolo equivalente
3	Lotti interclusi	Lotto di terreno non direttamente accessibili	Riduzione del 50%
4	Forma del lotto	Lotto di terreno con forma geometrica irregolare, tale da comportare un'effettiva limitazione edificatoria autonoma	Riduzione del 10%
5	Ridotta dimensione dei lotti	Lotto di terreno di ridotta estensione con superficie catastale inferiore a mq 500,00 tale da comportare un'effettiva limitazione edificatoria autonoma	Riduzione del 50% nel caso in cui il lotto sia adiacente ad altra area di diverse proprietà e destinazione urbanistica; riduzione del 20% in caso contrario; riduzione del 100% per lotti di dimensione inferiore a mq 200,00 per i quali non è possibile effettuare la graffatura catastale
6	Elevata dimensione delle aree edificabili	Complesso di lotti non ancora edificati posti nell'ambito di singoli piani attuati aventi la medesima destinazione urbanistica e la stessa proprietà, con superficie catastale maggiore di mq 3.000,00	Riduzione del 25% per superfici edificabili superiori a mq 100.001 riduzione del 15% per superfici edificabili ricomprese tra mq 30.001 e mq 100.000 riduzione del 10% per superfici edificabili ricomprese tra mq 3.001 e mq 30.000
7	Oneri e vincoli gravanti sul terreno in relazione agli strumenti urbanistici comunali, a leggi statali o regionali e a criticità ambientali	Aree interessate da prescrizioni e vincoli urbanistici e/o legislativi; aree in cui si riscontri la presenza di tralicci, servitù pubbliche, limitazioni d'accesso rispetto alla via pubblica, ecc.; aree in cui si riscontrino criticità ambientali, che possano limitarne e/o condizionarne l'edificazione	Riduzione fino al 20 %
8	Cura del decoro urbano e ambientale	Lotto di terreno di qualsiasi destinazione urbanistica gestito come giardino privato o di uso pubblico, la cui proprietà sia detenuta da persone fisiche (non cumulabile col punto 5)	Riduzione del 50%

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa con le modifiche ed integrazioni apportate

Dati identificativi delle aree						Integrazione e Modifica 2019 Piano Alienazioni	
N	Fg	Mapp.	Frazione	Destinazione urbanistica PGT	Superficie (mq) presunti	Valore stimato (€/mq)	TOTALE
1	7	354parte-468	CURTATONE (Verzellotto) accesso da Via dei Napoletani	ZTE (252) Tessuto Prevalentemente commerciale/terziario/direzionale	3.940,00	€ 130,00	€ 512.200,00
2	16	125-149-160	MONTANARA accesso Via Nuvolari	ZTM1 Tessuto prevalentemente multifunzionale	2.214,00	€ 70,00	€ 154.980,00
3	18-19	107 - 1076	EREMO	ZTR3 Tessuto Prevalentemente Residenziale a Bassa Densità	700,00	€ 130,00	€ 84.000,00
4	7	352	CURTATONE	ZTR3 Tessuto Prevalentemente Residenziale a Bassa Densità	1.640,00	€ 162,00	€ 265.680,00
5	42	285/P.	BUSCOLDO	ZTR 759 (Gerile) Tessuto Prevalentemente Residenziale a forte specificità	4.000,00	€ 65,75	€ 263.000,00
6	42	368/P.-366/P.	BUSCOLDO	ATR 705 (Vicoli) Prevalentemente Residenziale	5.500,00	€ 50,00	€ 275.000,00
7	42	507 Parte	BUSCOLDO	ATR 705 (Vicoli) Prevalentemente Residenziale	11.000,00	€ 50,00	€ 550.000,00
8	52	528 P. (ex 525-524)	BUSCOLDO	ZTR3 Tessuto Prevalentemente Residenziale a Bassa Densità	291,00	€ 76,80	€ 22.348,80
Totale						€ 2.127.208,80	

Tabella comparativa integrazioni e parziali modifiche apportate al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, approvato con D.C.C. n.11 del 30.03.2011 e modificato con D.C.C. n. 29 del 13 settembre 2012.

Dati identificativi delle aree						Piano Alienazioni vigente		Integrazione e Modifica 2019 Piano Alienazioni	
N°.	Fg.	Mapp.	Frazione	Destinazione urbanistica PGT	Superficie (mq) presunti	Valore stimato (€./mq)	TOTALE	Valore stimato (€./mq)	TOTALE
1	7	354parte-468	CURTATONE (Verzellotto) accesso da Via dei Napoletani	ZTE (252) Tessuto Prevalentemente commerciale/terziario/direzionale	3.940,00	€ 130,00	€ 512.200,00	€ 130,00	€ 512.200,00
2	16	125-149-160	MONTANARA accesso Via Nuvolari	ZTM1 Tessuto prevalentemente multifunzionale	2.214,00	€ 110,66	€ 245.001,24	€ 70,00	€ 154.980,00
3	18-19	107 - 1076	EREMO	ZTR3 Tessuto Prevalentemente Residenziale a Bassa Densità	700,00	€ 120,00	€ 84.000,00	€ 130,00	€ 84.000,00
4	7	352	CURTATONE	ZTR3 Tessuto Prevalentemente Residenziale a Bassa Densità	1.640,00	€ 162,00	€ 265.680,00	€ 162,00	€ 265.680,00
5	42	285/P.	BUSCOLDO	ZTR 759 (Gerile)Tessuto Prevalentemente Residenziale a forte specificità	4.000,00	€ 65,75	€ 263.000,00	€ 65,75	€ 263.000,00
6	42	368/P.-366/P.	BUSCOLDO	ATR 705 (Vicoli) Prevalentemente Residenziale	5.500,00	€ 50,00	€ 275.000,00	€ 50,00	€ 275.000,00
7	42	507 Parte	BUSCOLDO	ATR 705 (Vicoli) Prevalentemente Residenziale	11.000,00	€ 50,00	€ 550.000,00	€ 50,00	€ 550.000,00
8	52	528 P. (ex 525-524)	BUSCOLDO	ZTR3 Tessuto Prevalentemente Residenziale a Bassa Densità	291,00	-	-	€ 76,80	€ 22.348,80
Totale							€ 2.194.881,24		€ 2.127.208,80

PIANO ALIENAZIONI AREE

**INTEGRAZIONE E
PARZIALE MODIFICA 2019**

SCHEDE

LOTTO N. 1

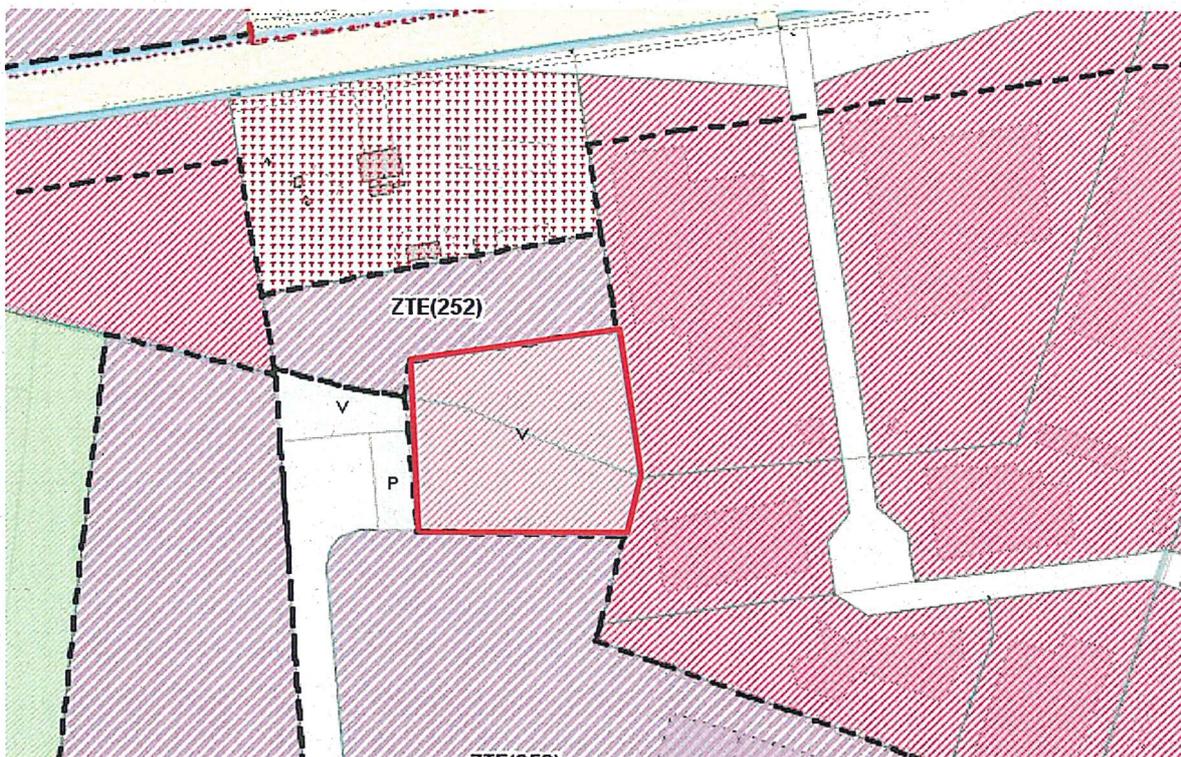
Area ubicata in frazione di Curtatone, loc. Verzello, con accesso da Via dei Napoletani.

Identificazione catastale: Fg. 7, Mapp.li 354 (da frazionare) e 468;

Superficie: mq. 3.940,00 circa.

Destinazione urbanistica: "ZTE 2 Tessuto prevalentemente commerciale/terziario/direzionale"

Prezzo a base d'asta: €. €. 512.200,00





Identificazione catastale: Fg. 7, Mapp.li 354 e 468

LOTTO N. 2

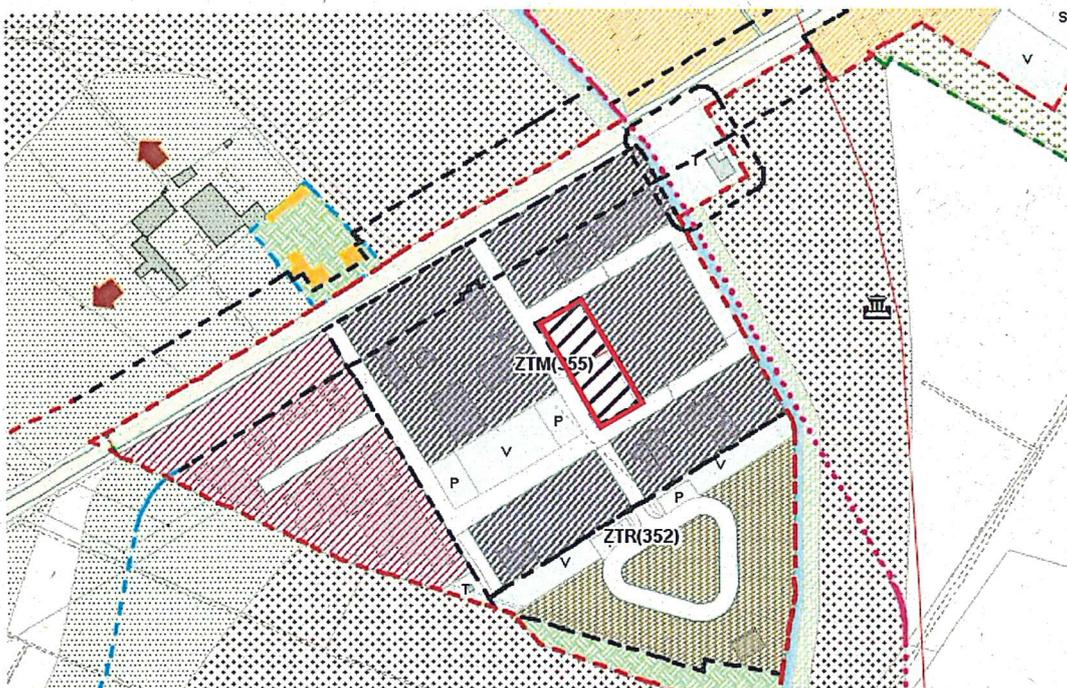
Area ubicata in frazione di Montanara, con accesso da Via Tazio Nuvolari.

Identificazione catastale: Fg. 16, Mapp.li 125-149-160.

Superficie: mq. 2.214 circa.

Destinazione urbanistica: "ZTM1 Tessuto prevalentemente Multifunzionale" art. 64 Norme Tecniche Piano delle Regole

Prezzo a base d'asta: €. 154.980,00





Identificazione catastale: Fg. 16, Mapp.li 125-149-160.

LOTTO N. 3

Area ubicata in frazione di Eremo, Via Parri/Via G.Romano;

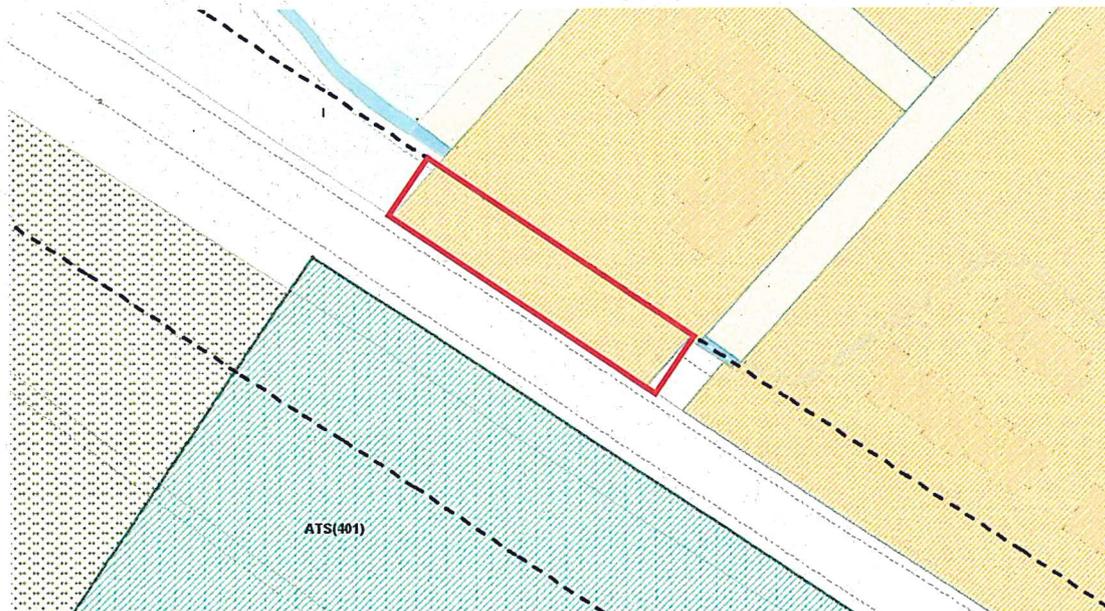
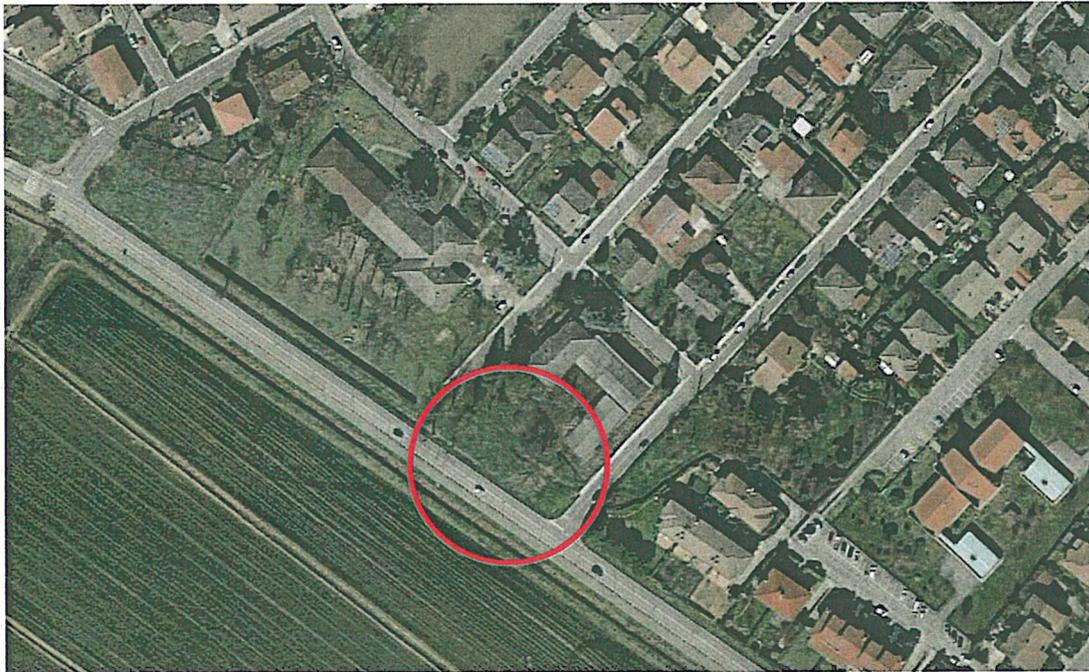
Identificazione catastale: Fg.18 e 19, Mapp.li 107-1076.

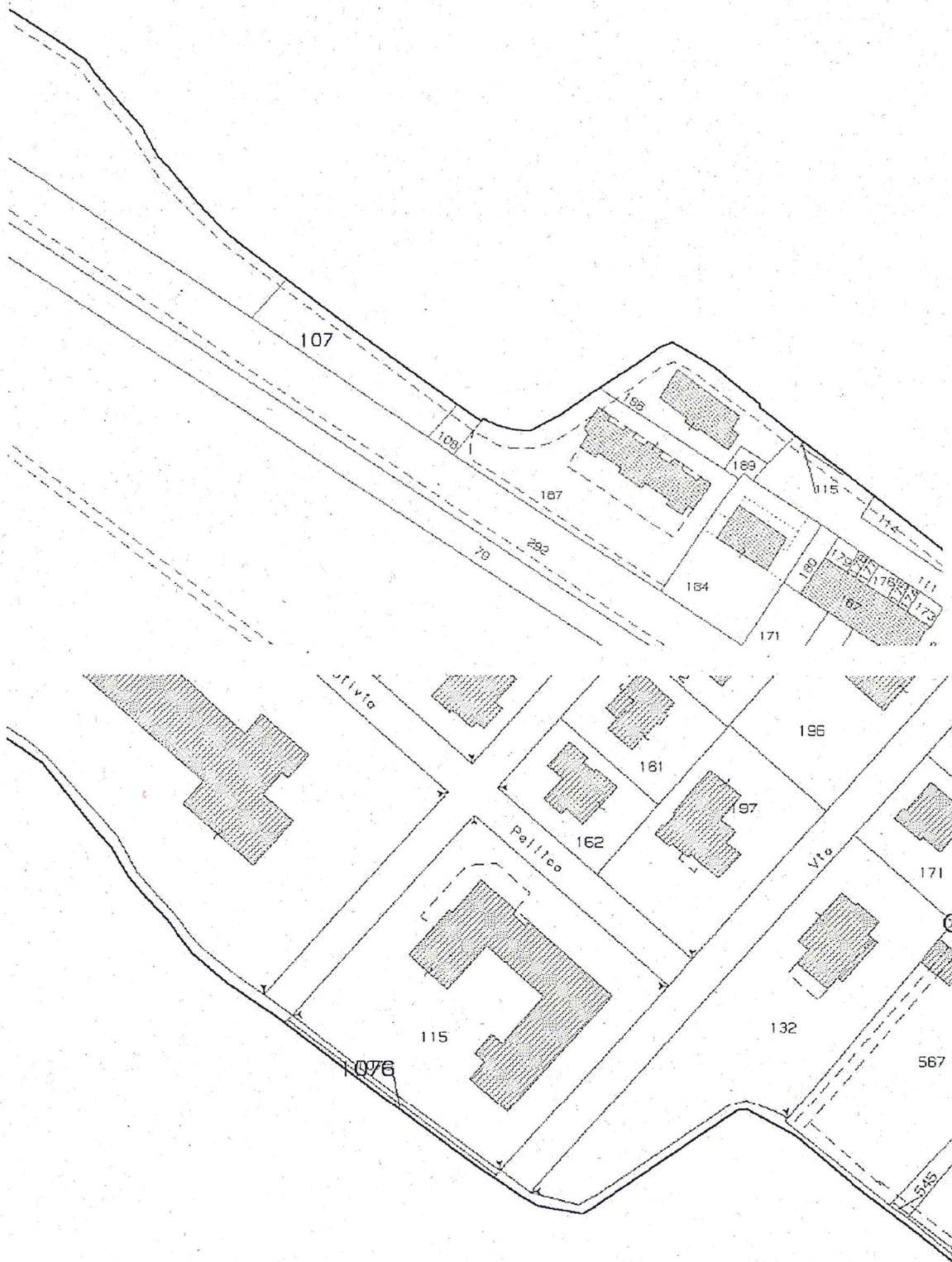
Destinazione urbanistica: "ZTR3 Tessuto Prevalentemente Residenziale a Bassa densità" art. 56 Norme Tecniche Piano delle Regole - prevalentemente in fascia di rispetto sistema infrastrutturale.

Superficie: mq. 700 circa;

Prezzo a base d'asta: €. 84.000,00

* Il valore di €/mq 120,00 è inferiore al valore di mercato per Eremo per via della localizzazione dell'area che le conferisce mera capacità edificatoria.





Identificazione catastale: Fg.18 e 19, Mapp.li 107-1076.

LOTTO N. 4

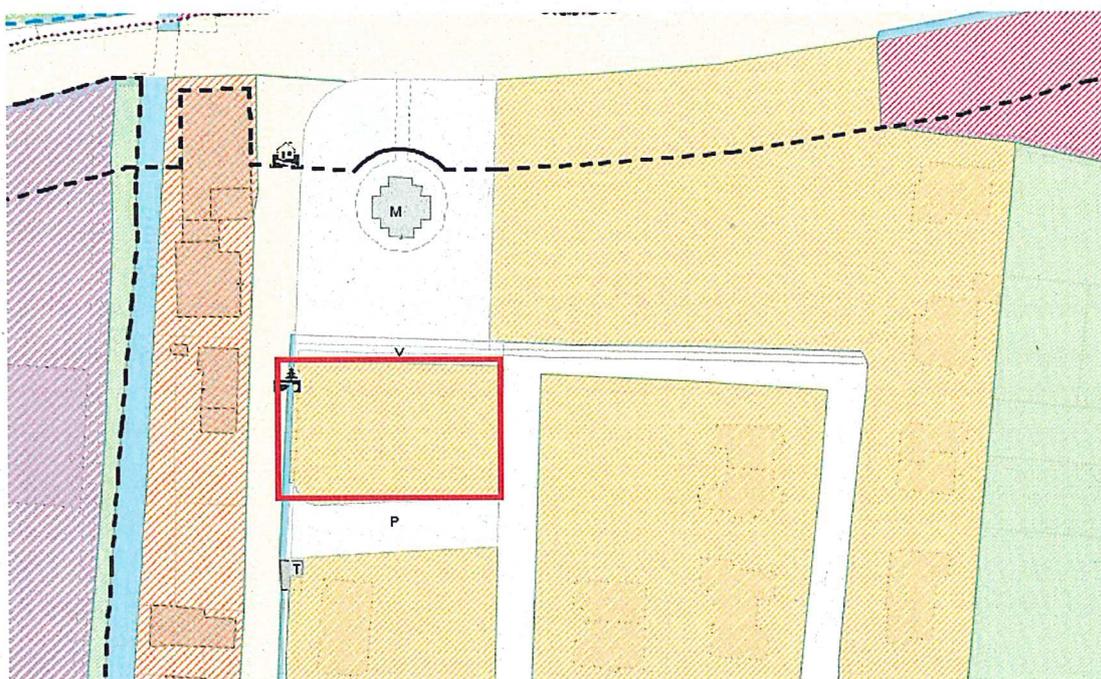
Area ubicata in frazione di Curtatone, Via dei Toscani

Destinazione urbanistica: "ZTR3 Tessuto Prevalentemente Residenziale a Bassa densità" art. 56 Norme Tecniche Piano delle Regole"

Identificazione catastale: Fg.7, Mapp.le 352 (da frazionare)

Superficie: mq. 1.640 circa

Prezzo a base d'asta: €. 265.680,00



LOTTO N. 5

Area ubicata in frazione di Buscoldo (Gerile), con accesso da Via Rimembranze

Destinazione urbanistica: " ZTR 759 Tessuto prevalentemente residenziale a forte specificità"

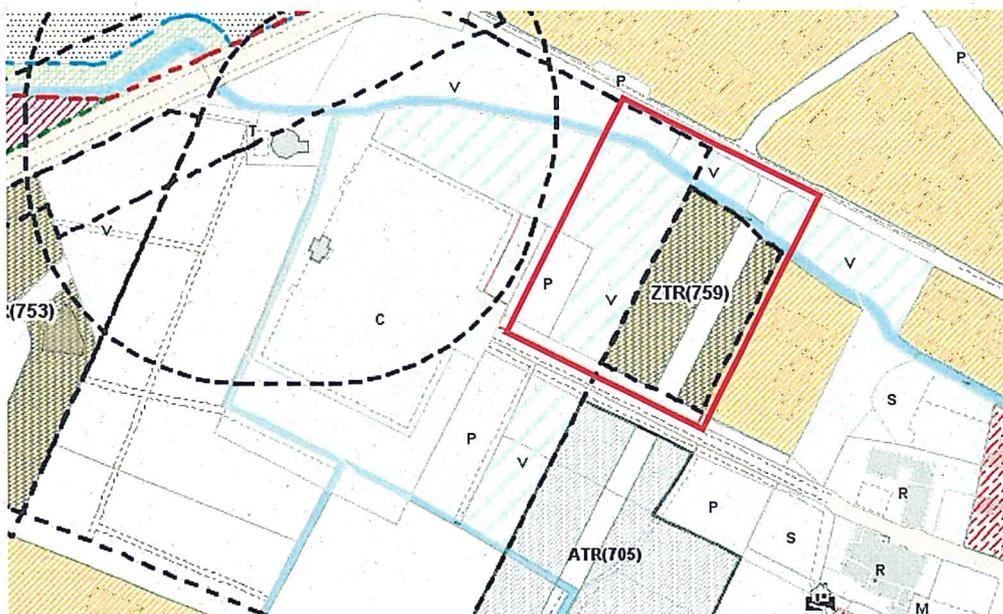
Parte dell'area è stata ricompresa in fascia di rispetto cimiteriale quindi non edificabile pur concorrendo alla determinazione della capacità edificatoria dell'intero lotto

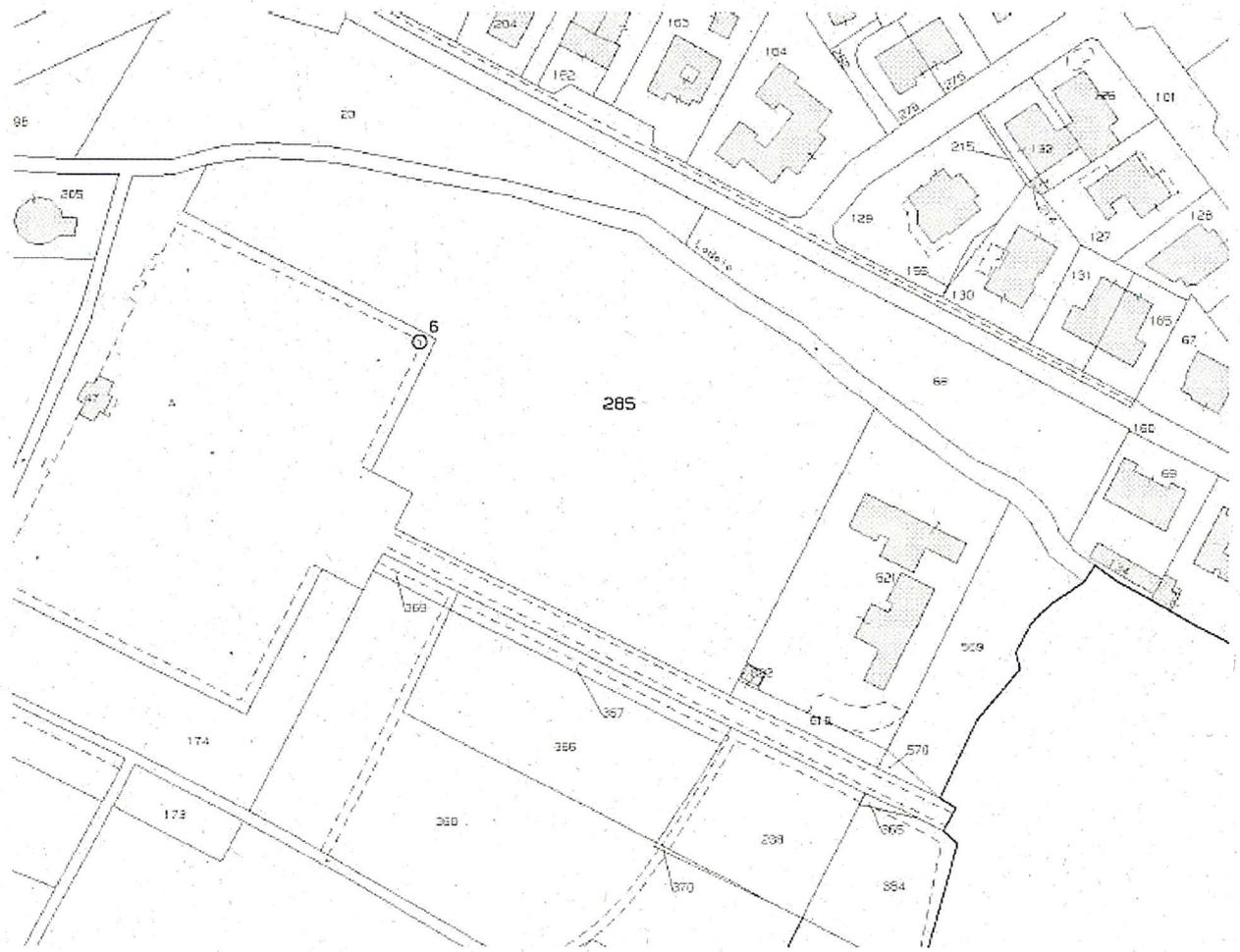
Identificazione catastale: Fg.42 , Mapp.le 285 parte (da frazionare)

Superficie: mq. 4.000 circa

Prezzo a base d'asta: €. 263.000,00

*In assenza di stima specifica dell'Agenzia . Territorio. Si è ritenuto congruo un valore di €/mq 65,75 maggiore di quello del lotto 6 (area mapp 368 p e 366 p) che ha indice $U_f = 0,4$ confrontabile con quello dell' ATR 705) – VEDI PIANO CIMITERIALE





Identificazione catastale: Fg.42 , Mapp.le 285

LOTTO N. 6

Area ubicata in frazione Buscoldo (Vicoli) , tra Via Rimembranze e Via Verdi

Destinazione urbanistica: " ATR 705 Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale"

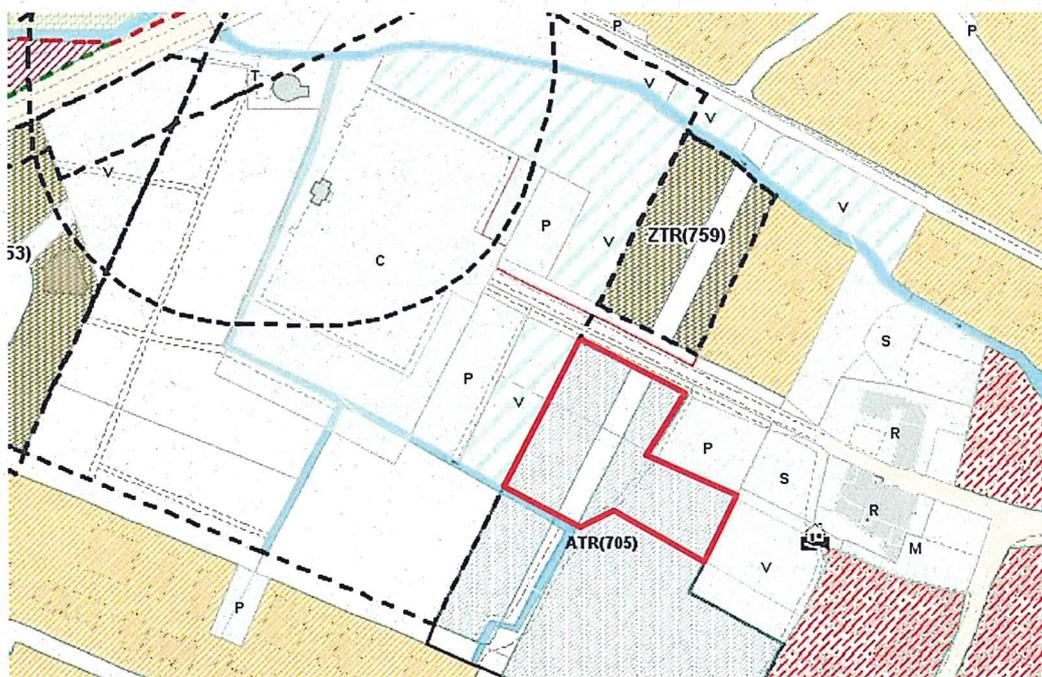
Identificazione catastale: Fg.42, Mapp.li 366 parte e 368 parte (da frazionare)

Superficie: mq. 5.500 circa

Prezzo a base d'asta: €. 275.000,00

*Stima dell'Agenzia . Territorio prot. 29190 del 29.10.2011 unica per lotti 6 e 7, con valore complessivo di €.770.000,00 ovvero €/mq. 47,00 x 16.380,00. Si è ritenuto congruo un arrotondamento ad €/mq. 50,00.

Trattandosi di area unica l'esatta definizione dei confini e del costo è conseguente al frazionamento.





Identificazione catastale: Fg.42, Mapp.li 366 parte e 368

LOTTO N. 7

Area ubicata in frazione di Buscoldo (Vicoli), tra Via Rimembranze e Via Verdi

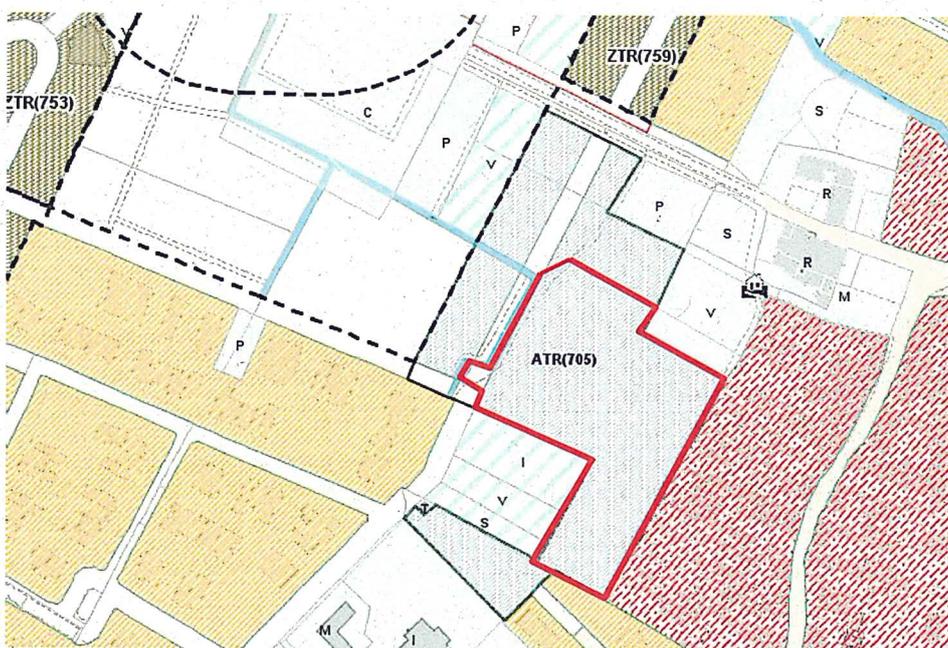
Destinazione urbanistica: " ATR 705 Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale"

identificazione catastale: Fg.42 , Mapp.le 507 parte (da frazionare)

Superficie: mq. 11.000 circa

Prezzo a base d'asta: €. 550.000,00

*Stima dell'Agenzia . Territorio prot. 29190 del 29.10.2011 unica per lotti 6 e 7, con valore complessivo di €.770.000,00 ovvero €/mq. 47,00 x 16.380,00. Si è ritenuto congruo un arrotondamento ad €/mq. 50,00. Trattandosi di area unica l'esatta definizione dei confini e del costo è conseguente al frazionamento.





identificazione catastale: Fg.42 , Mapp.le 507

LOTTO N.8

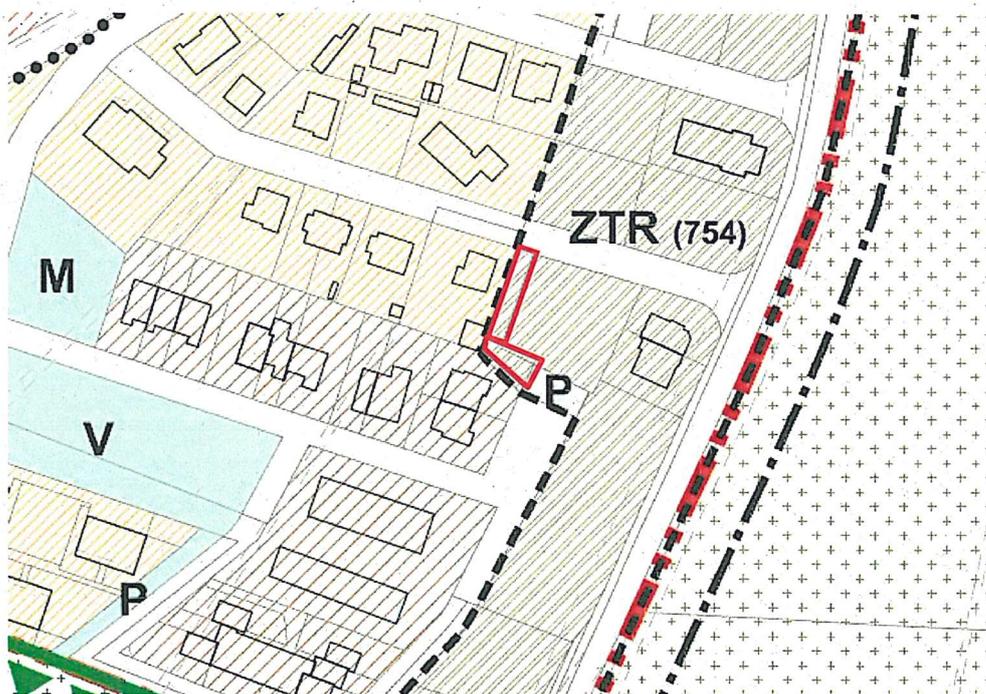
Area ubicata in frazione di Buscoldo, tra via Papa Giovanni XXIII e via W. Tobagi

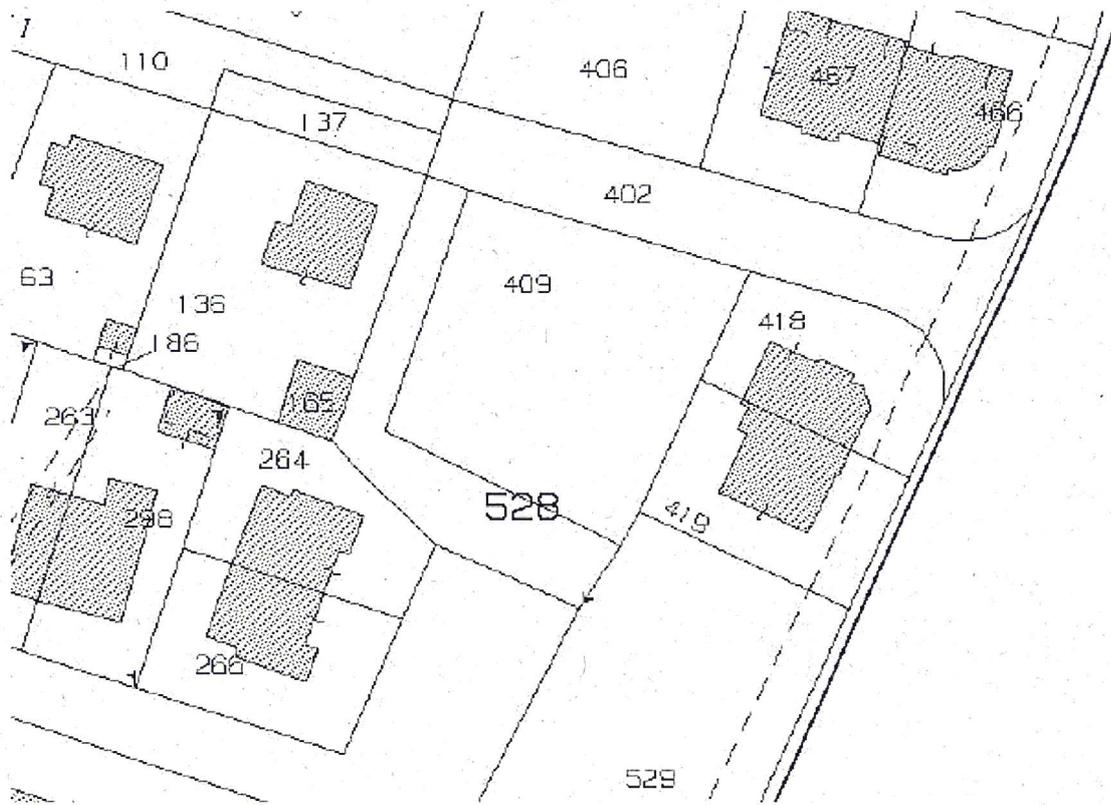
identificazione catastale: Fg.52, Mapp.le 528, in alienazione solo la parte corrispondente ai soppressi mappali 525 e 524

Destinazione urbanistica: da "Verde pubblico" (area standard) dell'originale P.L. "Della Sacca" a "Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità-ZTR3" per la sola parte alienabile

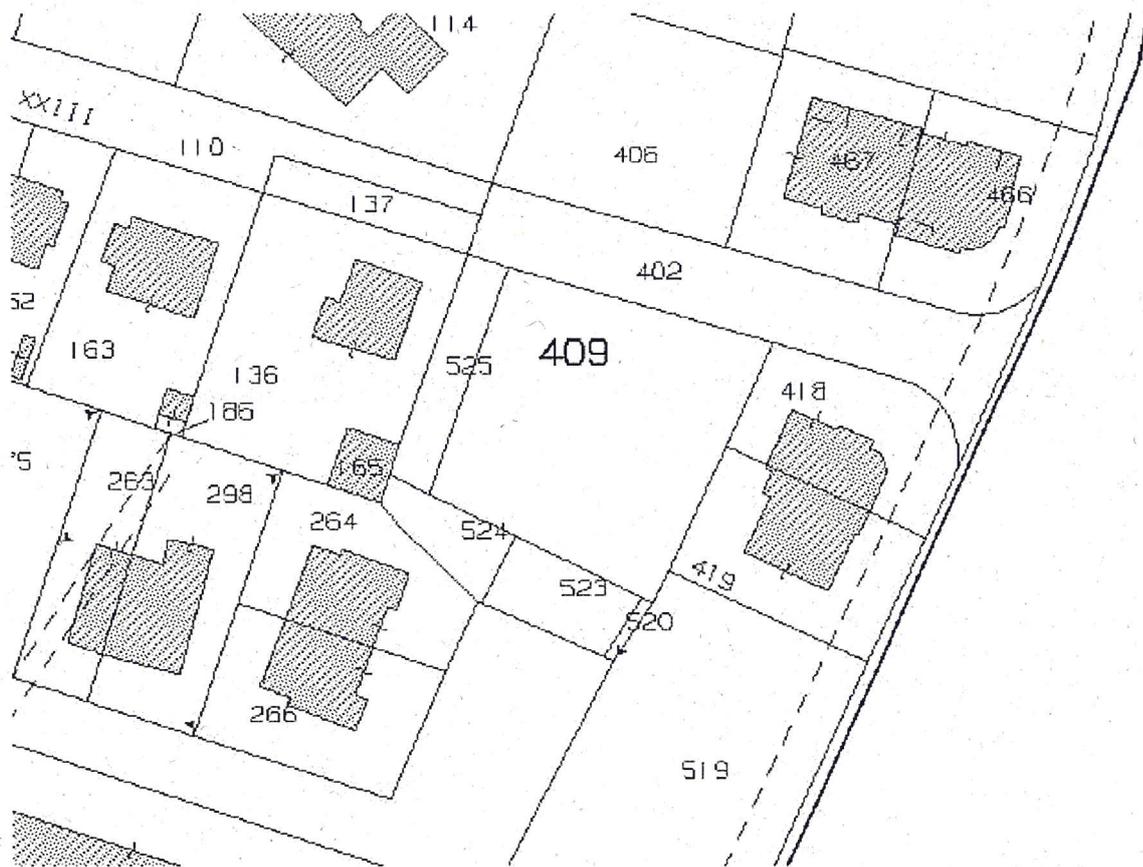
Superficie: mq. 291,00

Prezzo a base d'asta: €. 22.348,80





identificazione catastale: Fg.52, Mapp.le 528



Corrispondenza area alienabile ai soppressi mappali 525 e 524