

2.2.1 PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

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

Nel rispetto e nel perseguimento dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti e modalità secondo il principio di "evidenza pubblica", la valorizzazione si esprime mediante diverse forme 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. 50/2016.

La finalità della gestione patrimoniale è complessivamente duplice:

- creare le condizioni di incremento delle entrate per alienazioni, messa a reddito dei cespiti ed ottimizzazione della gestione patrimoniale;
- costituire opportunità di nuovi servizi sul territorio a favore delle realtà di quartiere, con una particolare attenzione al mondo del terzo settore e, in generale, alle attività di pubblico interesse.

Dette finalità riguardano anche i beni immobili acquisiti nell'ambito del D.Lgs. 85/2010 (c.d. Federalismo demaniale), riguardante l'attribuzione a Comuni, Province e Regioni di beni appartenenti al patrimonio dello Stato.

Con riguardo alla gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare non residenziale, il Comune di Brescia applica i seguenti principi:

- a) destinazione prioritaria degli immobili del patrimonio comunale all'espletamento delle funzioni istituzionali, sociali e di partecipazione;
- b) concessione o locazione di immobili a soggetti del terzo settore, per favorire lo sviluppo del volontariato e per agevolare altresì l'avvicinamento delle istituzioni ai cittadini e ai bisogni primari della città;
- c) collaborazione con le forze istituzionali per il potenziamento sul territorio di presidi logistici-funzionali alla sicurezza, alla giustizia, alla salute e all'evasione del diritto all'istruzione dei cittadini;
- d) messa a reddito del patrimonio, soprattutto del patrimonio disponibile, con l'applicazione dei parametri di mercato per tutti gli immobili a vocazione produttiva, commerciale e terziaria. Rilevante, al fine dell'alienazione e locazione/concessione degli immobili e alla massimizzazione del reddito derivante, è il ricorso alle procedure di evidenza pubblica anticipate da adeguata ed ampia pubblicizzazione;
- e) dismissione degli immobili, sia commerciali che abitativi non rilevanti per le finalità istituzionali;
- f) conservazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare, in termini di adeguamento degli immobili relativamente alla sicurezza e all'accessibilità da parte degli utenti;
- g) manutenzione degli immobili anche avvalendosi degli interventi posti in essere dai soggetti concessionari e conduttori con successivo scomputo delle spese sostenute dai canoni dovuti;
- h) ricorso, in alternativa alle formule contrattuali della concessione (onerosa o gratuita), della locazione e del comodato, ad accordi di collaborazione e convenzioni ai sensi dell'art.119 del D.Lgs. 267/2000, accordi di programma ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. 267/2000 ed accordi di collaborazione tra cittadini e Amministrazione per la cura, la gestione condivisa e la rigenerazione dei beni urbani ai sensi del regolamento approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 78 del 28/7/2016.

Inoltre, per alcuni singoli beni o per tipologie di immobili, si intendono perseguire obiettivi di carattere generale, quali:

- il miglioramento dei costi gestionali;
- l'individuazione dell'utilizzo più conveniente in funzione delle linee programmatiche dell'Amministrazione;
- l'adeguamento della normativa urbanistica;

- la dismissione e cessione in proprietà di immobili destinati ad attività di carattere sociale: servizi sociosanitari e socio assistenziali (residenze e centri per disabili, residenze e centri per gli anziani, residenze protette e centri per il disagio adulto, centri di aggregazione giovanile, comunità per minori, asili nido, poliambulatori e distretti sanitari).

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 secondo i criteri stabiliti dalla normativa e delibera attuativa regionali.

Inoltre, si segnala che le esigenze residenziali di edilizia pubblica e dell'emergenza casa sono affrontate nell'ambito di Programmi attuativi, approvati negli ultimi anni in collaborazione con la Regione Lombardia, come il Contratto di Quartiere "Torre di San Polo", che ha interessato complessivamente 250 alloggi di cui 79 di proprietà del Comune e 171 di proprietà dell'Aler Bs - Cr - Mn i cui interventi si sono conclusi all'inizio del 2020, e il Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica, per il quale è stata avviata la seconda fase, cofinanziata da Regione Lombardia, relativa al recupero di altri 37 alloggi sfitti.

Relativamente alle alienazioni, cessioni in proprietà e/o concessione in diritto di superficie di aree edificabili ricomprese nel Piano di Edilizia Economico Popolare, zona A/21 Sanpolino, di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 357 del 21/6/2016, le previsioni iniziali 2020 non contengono entrate connesse ad eventuali cessioni/concessioni di aree ad enti pubblici o soggetti privati titolari di finanziamenti agevolati erogati da parte della Regione, dello Stato, ecc. o di lotti destinati a servizi. Per quanto attiene alla cessione in proprietà di aree già concesse in diritto di superficie (c.d. riscatto del diritto di superficie), su cui sono stati costruiti alloggi di edilizia economico popolare nei vari piani di zona vigenti e scaduti, e alla rimozione di vincoli convenzionali, si proseguirà con l'alienazione di dette aree/eliminazione vincoli, sulla base delle richieste dei proprietari degli alloggi. Si prevede, tenuto anche conto che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 139 del 23/7/2012 sono state riviste le modalità di calcolo dei corrispettivi dovuti per il riscatto del diritto di superficie nonché determinata la percentuale di corrispettivo da versare per l'eliminazione vincoli, un'entrata di circa 30.000,00 euro per il riscatto del diritto di superficie (al netto della Torre Tintoretto) e di circa 80.000,00 euro per l'eliminazione dei vincoli, nonché un'entrata di 30.000,00 euro per autorizzazioni di alienazione lotti artigianali. A proposito della Torre Tintoretto, si richiama la deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 del 28/9/2018.

Aler BS-CR-MN, a seguito del mandato conferitole dal Comune di BS, ha concluso l'asta di vendita del compendio immobiliare Torre Tintoretto e con proprio decreto n. 78 del 30 giugno 2020 ha approvato l'aggiudicazione.

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 il Comune "*... con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione. ...*".

Gli immobili inclusi in detto Piano, ai sensi del comma 6 del sopra citato art. 58, possono anche essere, secondo le disposizioni dell'art. 3 bis del D.L. 25/9/2001 n. 351, "*... concessi o locati a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ...*".

Tale individuazione comporta numerose conseguenze sostanziali, sia a livello interno dell'ente sia nei confronti di terzi. Infatti, l'inserimento del bene nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile. Inoltre, la norma prevede che "*La deliberazione del consiglio comunale di approvazione ... del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili*".

La L.R. Lombardia n. 7 del 18/4/2012, all'art. 21 comma 2 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 sono previsioni del piano dei servizi ovvero previsioni del piano delle regole riferite agli ambiti del tessuto urbano consolidato.*"

Inoltre, gli elenchi approvati dal Consiglio Comunale sono "documento dichiarativo della proprietà" e producono gli stessi esiti previsti dall'articolo 2644 del Codice Civile ("effetti della trascrizione"), nonché gli effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

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 delibera di consiglio che approva gli elenchi è l'atto sulla base del quale si dimostra la proprietà e si potrà procedere alle variazioni catastali.

Contro l'iscrizione dei beni negli elenchi approvati con deliberazione del Consiglio Comunale, è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi restando gli altri rimedi di legge.

Nell'attività di dismissione degli immobili comunali verranno osservate le procedure autorizzatorie previste in capo agli organi del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo dal D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali), anche avvalendosi dell'istituto del silenzio assenso di cui all'art. 17 bis della L. 241/1990.

Le procedure previste riguardano sia gli immobili già vincolati sia gli immobili con più di settanta anni da sottoporre a preventiva valutazione di interesse culturale.

In considerazione della situazione finanziaria del Comune, appare necessario esprimere l'indirizzo, in tema di eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune, relativamente a:

- immobili soggetti a vincolo storico o monumentale, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, per i quali, in caso di trasferimenti di diritti reali le parti assoggettano tali atti all'esperimento dell'esercizio della prelazione da parte dello Stato e degli Enti Locali territoriali;
- immobili ad uso abitativo costruiti in base a piani attuativi di edilizia economico popolare, per i quali in relazione ad eventuali cessioni di diritti reali nel periodo di vincolo di destinazione, si configura la prelazione da parte del Comune.

Per tali fattispecie, si esprime l'indirizzo di non procedere ad esercitare tale diritto, che comporterebbe un esborso finanziario per l'acquisizione di diritti reali, in una fase nella quale il Comune dismette gli immobili non indispensabili.

Premesso quanto sopra, è stato elaborato l'aggiornamento del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, come di seguito esposto:

N.	IMMOBILE	TIPOLOGIA	VALORE
1	Palazzo Avogadro / C.tto S. Agata, 14	Demaniale Legge 42/2004	€ 3.160.000
2	Porzione di fabbricato / C.da Sant'Urbano, nn. 11-19	Indisponibile	€ 1.934.000
3	Ex palazzo Salvi-Bonoris / via Tosio, 8	Demaniale Legge 42/2004	€ 2.225.000
4	Via Prati Magri, 11 Mazzano	Disponibile	€ 120.800
5	Via Prati Magri Mazzano NCT Fg. 11 mapp. 145, 146	Disponibile	€ 81.040
6	Cascina Maggia e chiesetta	Demaniale Legge 42/2004	€ 4.896.900
7	Via Arici 3	Disponibile	€ 10.000
8	Via S. Cristoforo / Lavatoio	Indisponibile	€ 29.000
9	Via S. Andrea, 29 - Nuvolento (BS)	Indisponibile	€ 283.728
10	Viale Venezia 71/a	Indisponibile	€ 240.000
11	Cascina Bottà	Indisponibile	€ 656.703
12	Terreni agricoli - Molinetto di Mazzano tra via Prati magri e strada comunale Bedizzole	Disponibile	€ 153.200

N.	IMMOBILE	TIPOLOGIA	VALORE
13	N. 2 Alloggi di via Paitone 61 NCT Fg. 117 part 350 sub 15 e sub 14 + parti comuni sub 13	Indisponibile	€ 140.000
14	Consolidamenti della proprietà di area concessa in diritto di superficie - via Duca Abruzzi	Indisponibile	€ 131.608
15	Palazzina via Camozzi 15	Indisponibile	€ 332.000
16	Palazzina via Camozzi 17	Indisponibile	€ 300.000
17	Area fabbricabile in via Brixia Zust	Disponibile	€ 72.466
18	Aree Villaggio Sereno	Indisponibile	€ 124.800
19	Aree via Cellini (due lotti) n. 5 e n. 52	Disponibile	€ 26.000
20	Area limitrofa Istituto Zooprofilattico via Bianchi/via S. Zeno	Indisponibile	€ 754.650
21	Area via Donatello	Indisponibile	€ 20.000
22	Area in via Branze	Demanio stradale	€ 23.500
23	Rustico con piccola area urbana in via Borgosatollo	Disponibile	€ 34.560
24	Ex casello Daziario	Demaniale Legge 42/2004	€ 377.477
25	Palazzo Carpinoni via Crispi 2	Indisponibile	€ 800.000
26	Area nel territorio del Comune di Flero di proprietà comunale	Disponibile	€ 13.609
27	Area in Via Zubani	indisponibile	€ 33.000
28	Area in Via Roselli	indisponibile	€ 41.000
29	Area in via Volturmo	disponibile	€ 15.000
30	Area in Via Firenze	Indisponibile	€ 70.000,00
31	Area Via della Murgia	Indisponibile	€ 5.000,00
TOTALE			€ 17.105.041

Si specifica, in corrispondenza di ogni immobile, la natura del bene antecedentemente all'inserimento nel Piano alienazioni e valorizzazioni che, ai sensi di legge, modifica la natura dell'immobile stesso, ai fini dell'applicazione del D.L. 78/2015 che, modificando il D.L. 69/2013 art. 56 bis c. 11, ha disposto che il 10 per cento delle risorse nette derivanti dall'alienazione dell'originario patrimonio immobiliare disponibile dei Comuni sia destinato prioritariamente all'estinzione anticipata dei mutui dei Comuni stessi. La ricognizione di tale fattispecie determinerà, in caso di effettivi realizzi da alienazioni, la destinazione della corrispondente quota di entrate.

Per le procedure di alienazione ed in generale di valorizzazione immobiliare si applica il "Regolamento di disciplina delle procedure di alienazione, costituzione di diritti reali, concessione amministrativa, locazione ad uso non abitativo, affitto e comodato del patrimonio immobiliare comunale".

Ai sensi dell'art. 5 c. 12 del predetto regolamento, la seduta d'asta potrà svolgersi in due fasi, in sequenza, aventi rispettivamente per oggetto:

la vendita di un plesso immobiliare nel suo insieme;

la vendita di singoli lotti o parti del complesso predeterminati nel bando, qualora la prima fase vada deserta.

Il verbale della seduta descriverà e scandirà temporalmente le due distinte fasi.

Ai sensi dell'art. 5 c. 7 del predetto regolamento, nel caso di asta andata deserta secondo i valori degli immobili sopra elencati, nelle successive procedure potranno essere accettate offerte al ribasso rispetto al prezzo a base di gara, se specificato nel bando di gara ed entro il limite massimo del 20% del prezzo a base d'asta. In tal senso il Settore Valorizzazione patrimonio pubblico potrà procedere direttamente prevedendo l'opzione all'interno del bando.

Per ogni immobile elencato viene fornita la seguente breve descrizione.

1 - Palazzo Avogadro

Identificazione catastale: censito al Catasto Fabbricati di Brescia foglio n. BRE/6 alla particella n. 2500. L'accertamento generale della proprietà immobiliare urbana del 31 gennaio 1940 relativamente al Palazzo Avogadro suddivide la proprietà in quattro distinte schede planimetriche:

- Subalterno 1 - Scheda n. 12494314, Categoria C/1, Classe 11, Consistenza mq 27, Rendita €1.164,35, si compone di un'unica stanza con accesso da Corsetto Sant'Agata precedentemente destinata ad attività commerciale, al momento libera e in disuso.
- Subalterno 2 - Scheda n.12494375, Categoria B/4 Classe Consistenza 1 mc, Rendita €12.779 7.919,76, costituisce il corpo principale del fabbricato disposto attorno a due corti interne di due/tre piani, attualmente accatastato come uffici pubblici (B4), al momento libero e in disuso.
- Subalterno 3 - Scheda n. 12494316, Categoria A/4, Consistenza 4 vani, Rendita € 2,5 154,94 si compone di pochi ambienti posti all'inizio del fabbricato e costituiva l'alloggio del custode, al momento libero e in disuso.
- Subalterno 4 - Scheda n. 12494315, Categoria C/2, Consistenza 4 mq, Rendita € 20 107,42, si colloca a nord lungo il vicolo che diparte da corso Mameli, si compone di un locale posto al piano terra destinato a deposito/magazzino al momento libero e in disuso.

Dette planimetrie catastali, risalenti all'impianto del Nuovo Catasto Edilizio Urbano del 1940, non sono coerenti con lo stato dei luoghi, e devono essere aggiornate secondo le modifiche interne e prospettive riscontrate, modifiche che però non hanno determinato aumenti di superfici e/o volumi. Si precisa inoltre che alcuni ambienti interrati ed altri chiusi e occupati da materiale vario, ad oggi non risultano agevolmente ispezionabili.

Descrizione: fabbricato storico con vincolo monumentale apposto nel 1912 affacciato sul retro di palazzo della Loggia lungo corsetto Sant'Agata, si sviluppa in profondità lungo vicolo Millefiori.

All'inizio del XIX secolo l'edificio, da residenza privata, fu destinato agli uffici della Pretura e dal 1818 vi subentrò il Comune di Brescia; da vent'anni l'immobile è inutilizzato e privo di manutenzione. Il piano terra conserva qualche bel soffitto con originali travoni e mensole, mentre gli elementi di maggior interesse si trovano al primo piano il grande salone d'onore interamente affrescato da Lattanzio Gambara.

Lo stato generale dell'immobile è talmente decadente da richiederne un recupero con risanamento conservativo.

La superficie lorda dell'immobile è pari a 3.765 mq.

L'alienazione del bene è sottoposta alle procedure previste dal D.Lgs. 22/1/2004 n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

La destinazione urbanistica di tale immobile è "Tessuto di antica formazione storico consolidato" (Nucleo storico principale non disciplinato nel Piano dei Servizi nella nuova formulazione del PGT vigente).

2 - Immobile Vicolo S. Urbano nn. 11-13-15-17-19

Identificazione catastale: N.C.T. Fg. 119 Mapp.le 210 Sub. 1, 2, 6, 10, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27.

Le planimetrie catastali, depositate in data 23/3/1994, non sono coerenti con lo stato dei luoghi, e devono essere aggiornate secondo le modifiche interne e prospettive riscontrate,

Si precisa inoltre che alcuni ambienti chiusi e/o occupati da materiale vario, ad oggi non risultano agevolmente ispezionabili.

Manca atto di provenienza.

Descrizione: trattasi di fabbricato storico con vincolo monumentale databile intorno al 1147. Nel 1921 il complesso fu acquistato dal Comune di Brescia e dallo stesso trasformato in abitazioni popolari nel 1922.

L'edificio di tre piani fuori terra, addossato alle pendici del castello, si caratterizza per i diversi accessi diretti, una corte interna ed una laterale. La superficie complessiva è di circa 967 mq.

Attualmente è locata a canone sociale un'unica unità immobiliare di 57 mq, la restante porzione dell'immobile è inutilizzata.

L'alienazione del bene è sottoposta alle procedure previste dal D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", la richiesta per l'alienazione è stata inoltrata alla competente Soprintendenza in data 1/10/2014. Con provvedimento del 29/5/2019 prot. n. 2869 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Segretariato Regionale per la Lombardia, ns prot. 156209 del 15/7/2019, è stata autorizzata l'alienazione con prescrizioni.

L'attuale destinazione nel PGT vigente corrisponde a: "nucleo storico" V-PR03.2 disciplina particolareggiata per il nucleo storico principale - tipologie architettoniche: tipologia "palazzetti".

3 - Palazzo Salvi Bonoris

Identificazione catastale: catastalmente censito al Catasto Fabbricati di Brescia sez. Urbana NCT foglio 121, particella 377, subalterni 8, 14, 16, 17, 18, 20, 21, 22, l'ultima variazione catastale di rettifica è stata presentata in data 15/1/2016.

Descrizione: fabbricato monumentale di oltre 70 anni, rifabbricato nel XVIII sec. risulta vincolato ex Legge 20 giugno 1909 n. 34 con D.M. 16/3/1915, sito in via Tosio al n. 8.

L'alienazione del bene è sottoposta alle procedure previste dal D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"; è stata rilasciata autorizzazione alla vendita da parte del competente organo Mibac.

Antico edificio ad uso residenziale di tre piani fuori terra e scantinato, di complessivi 1.313 mq di superficie, con 326 mq di corte interna e 90 mq di portico e sottotetto.

Al piano nobile vi è un salone affrescato a cui si accede attraverso uno scalone monumentale, collocato ad est del portico d'accesso, il cui soffitto a volta è anch'esso affrescato.

La porzione a ovest è caratterizzata da unità immobiliari ad uso residenziale di modesta entità in pessimo stato di conservazione.

Tutto l'immobile presenta una copertura nuova ed interventi di adeguamento importanti nelle sale destinate all'uso al Civico Ateneo, interventi non ultimati.

L'attuale destinazione nel PGT vigente corrisponde a: "nucleo storico" V-PR03.2 disciplina particolareggiata per il nucleo storico principale - tipologie architettoniche: tipologia "palazzetti".

I tre tentativi di asta pubblica esperiti sono andati deserti.

4 - Fabbricato a Molinetto di Mazzano via Prati Magri, 11

Identificazione catastale: catastalmente censito al Catasto Fabbricati di Mazzano NCT/11 particella 38.

Descrizione: l'immobile è costituito da un antico corpo di fabbrica principale a due piani fuori terra ad uso abitativo, da più corpi di fabbrica secondari ad uso accessorio non abitativo di cui uno più antico a due piani fuori terra, da una corte esclusiva interna e da un voltone sottostante il corpo di fabbrica abitativo che costituisce, tramite un portone in legno sulla via Prati Magri, l'unico accesso carraio e pedonale all'intera realtà immobiliare. L'immobile per quanto riguarda il vetusto fabbricato principale ad uso abitativo risulta in sufficiente stato di manutenzione mentre gli altri corpi di fabbrica secondari sono in cattivo stato manutentivo ed in particolare per alcuni locali è forte il degrado di alcune parti strutturali. La superficie commerciale dell'intero complesso, è pari a 382 mq di cui la sola corte esclusiva misura 176 mq.

L'alienazione del bene è sottoposta alle procedure previste dal D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio". L'immobile con provvedimento del 20/8/2019 prot. n. 4578 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Segretariato Regionale per la Lombardia, ns. protocollo n. 209316 del 30/9/2019, è stato decretato di interesse artistico e storico. Sono esclusi dal provvedimento di tutela i corpi di fabbrica annessi e realizzati di recente.

5 - Terreno in Comune di Mazzano

Descrizione: trattasi di area adiacente al nucleo antico a cui appartiene la proprietà in via Prati Magri 11. Il terreno è identificato catastalmente con NCT Fg. 11 mapp.li 145 e 46 di cui una parte

(mq 3.430), a destinazione agricola e la restante (mq 640), come si rileva dallo strumento urbanistico del Comune di Mazzano, è nucleo antico. Per tale immobile ci si riserva di effettuare vendita anche frazionata, in relazione alle possibili migliori valorizzazioni economiche. Il terreno non possiede valenza storica e non è stato decretato di interesse artistico e storico.

6 - Cascina Maggia complesso

Identificazione catastale: catastalmente censito al Catasto Fabbricati di Brescia NCT foglio 210, particella 33 sub da 1 a 5, particella 36, particella 28

Descrizione: situato in prossimità del casello autostradale Brescia Centro in via della Maggia. Il complesso venne venduto dalla Contessa Martinoni Caleppio al Comune di Brescia per la realizzazione dell'Ex piano di zona A9 S. Polo.

L'immobile, su due piani fuori terra, è suddiviso in due porzioni: quella ad Ovest di consistenza pari a 1.324 mq non ristrutturata e quella ad Est di consistenza pari a 3.900 mq recentemente ristrutturata; sulla stessa è in corso un affidamento in concessione con proroga in corso.

Il plesso è integrato dalla vicina chiesetta e da aree esterne agli edifici con funzione di verde, pertinenze, parcheggio.

L'immobile è sottoposto a vincolo monumentale e l'alienazione del bene è sottoposta alle procedure previste dal D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

In relazione ai contenuti è pervenuta l'autorizzazione del competente organo Mibac, si potrà procedere, in alternativa, all'alienazione, alla concessione in uso o in diritto di superficie dell'immobile.

L'alienazione o la concessione potranno avvenire in due fasi con esperimento riferito a parti dell'immobile e/o a tutto il complesso.

7 - Via Arici, 3

Identificazione catastale: catastalmente censito al Catasto Fabbricati di Brescia sez. Urbana NCT foglio 239, particella 1 sub 1

Descrizione: la porzione di fabbricato, già di proprietà dell'E.C.A., è pervenuta al Comune per decreto di scioglimento dell'Ente.

La porzione di fabbricato, adiacente alla Chiesa di S. Polo, presenta danni strutturali a seguito del sisma 2004. Al piano terra è presente una cabina elettrica di A2A attualmente in servizio, al piano primo vi è un vano con servizio al quale attualmente non vi è accesso. La superficie complessiva è di circa 46,00 mq. L'area su cui insiste l'immobile è compresa nell'ambito del piano dei servizi – Servizi Socio Sanitari.

L'alienazione del bene è sottoposta alle procedure previste dal D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" per la dichiarazione dell'eventuale interesse storico artistico.

L'immobile è stato riconosciuto di interesse culturale da parte del competente organo Mibac.

8 - Ex lavatoio in via San Cristoforo

Identificazione catastale: catastalmente censito al Catasto Fabbricati di Brescia sez. Urbana MOM. Foglio 23 particella 2199.

Descrizione: trattasi di lavatoio, da tempo in disuso, costituito da 8 vasche coperte da tettoia in cemento armato sorretta da quattro pilastri.

Insiste su area di forma rettangolare delle dimensioni lineari di ml. 15,00 x ml. 10,00, separata dalla strada pubblica da un muretto con sovrastante recinzione in ferro ed è accessibile attraverso un cancello carraio. E' inutilizzato ed in cattive condizioni manutentive. L'alienazione del bene è sottoposta alle procedure previste dal D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" per la dichiarazione dell'eventuale interesse storico artistico. Il lavatoio con provvedimento del 20/08/2019 prot. n. 4577 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Segretariato Regionale per la Lombardia, ns. prot. n. 209273 del 30/9/2019, è stato decretato di

interesse storico ed etnoantropologico ai sensi dell'articolo 10, comma 1, del Codice dei beni Culturali.

9 - Immobile in via S. Andrea, 29 – Nuvolento

Identificazione catastale: catastalmente censito al Catasto Fabbricati di Nuvolento NCT/6 particella 80, sub nn. 5,7,9,10,11,13,14,15,16,17.

Descrizione: immobile composto da 5 appartamenti, attualmente in parte in gestione ai servizi sociali del comune di Nuvolento.

Due dei tre appartamenti gestiti dal Comune di Nuvolento sono attualmente stati riconsegnati al Comune di Brescia, mentre uno solo risulta ancora occupato. L'immobile necessita di pesanti interventi manutentivi straordinari. Superficie complessiva lorda 627 mq.

10 - Farmacia viale Venezia, 71/a

Identificazione catastale: catastalmente censito al Catasto Fabbricati di Brescia NCEU sez SAL foglio 9 mappale 2584 sub. 1; l'unità immobiliare è individuata sulla mappa del Catasto terreni al foglio 150 mappale 20.

Descrizione: l'unità immobiliare, in contesto condominiale, è posta al piano terra con piccolo soppalco e piano interrato di altezza interpiano paria a 2,40 m. Nei locali al piano interrato si sono resi necessari degli interventi manutentivi causa la presenza di risalite di umidità importanti.

Nella zona antistante sono presenti parcheggi condominiali ad uso non esclusivo.

La superficie commerciale è pari a 128,50 mq.

I locali attualmente non sono locati.

11 - Cascina Bottà via San Zeno 174

Identificazione catastale: l'immobile è censito al catasto fabbricati alla sezione Urbana NCT, foglio 232, particella 81

Sub 2 Cat B/1 Classe 2 Consistenza 4447 mc Rendita € 2.756,83;

Sub 3 Cat B/4 Classe U Consistenza 570 mc Rendita € 500,45.

I dati catastali derivano da variazione del 19/5/2009 n. 18135.1/2009 in atti dal 19/5/2009 (protocollo n. BS01928151) Ampliamento-Ristrutturazione; con classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

Tutte le unità immobiliari sono intestate al Comune di Brescia, sul lotto risultano diversi manufatti non autorizzati.

Descrizione: l'immobile è sito nella prima periferia della città di Brescia e precisamente a sud del Quartiere Lamarmora, a ridosso dello svincolo di via S. Zeno alla S.P. 11 (tangenziale Sud).

Nel 1997 l'edificio è stato completamente ristrutturato e riadattato a destinazione comunità alloggio.

La consistenza complessiva dell'immobile è pari a 1.343 mq.

Il Comune di Brescia, con deliberazione 1229 P.G. 42221 della Giunta Comunale in data 5/12/2001, ha concesso in uso all'Associazione Telefono Azzurro Rosa - Onlus, con sede in Brescia, l'immobile, per 29 anni al fine di realizzare un centro di sostegno ed accoglienza per madri e minori in difficoltà, con l'impegno da parte di quest'ultima della ristrutturazione completa del fabbricato con un importo contrattuale di € 1.054.937,00. Per tale immobile non sussiste più un interesse istituzionale da parte del Comune a detenerne la proprietà; la destinazione dell'immobile non è modificata. Il valore complessivo stimato dell'immobile è di € 1.457.000 (base d'asta), per i quali si prevede un netto incasso di € 656.703 al netto del valore di riscatto alla concessionaria attuale di € 800.297. La rettifica del valore è dovuta all'effettivo accertamento dei ratei annuali di investimento da scomputare.

L'immobile non è sottoposto a vincolo monumentale di cui al D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", per la dichiarazione di insussistenza di interesse storico artistico.

12 - Terreni agricoli - Molinetto di Mazzano tra via Prati Magri e Strada Comunale Bedizzole

Identificazione catastale: catastalmente censito al Catasto terreni di Molinetto NCT foglio 11, mappali n. 140, 98, 138, 26, 123, 121, 124, 122.

Descrizione: terreni agricoli pianeggianti ed irrigui ubicati a sud della tangenziale Brescia - Salò, rivolti a sud rispetto al contiguo nucleo antico della frazione di Molinetto di Mazzano di via Prati Magri ed adiacenti alla roggia Monfana. I terreni sono al momento coltivati da affittuario con contratto in scadenza il 10/11/2020. I terreni in questione hanno una superficie catastale complessiva pari a mq 14.160.

Per tali immobili ci si riserva di effettuare vendita anche frazionata, in relazione alle possibili migliori valorizzazioni economiche.

13 - Due alloggi di via Paitone

Identificazione catastale: catastalmente censito al Catasto Fabbricati di Brescia NCT foglio 117 part. 350 sub 15 e sub 14 + parti comuni sub 13.

Descrizione: alloggi bilocali recentemente ristrutturati in palazzina con ascensore. Sono bilocali posti su due livelli: al livello più basso soggiorno con angolo cottura e bagno, al livello più alto, si accede con scaletta interna alla camera e ad un bagno. Le parti comuni anche esse sono state ristrutturate. La destinazione è residenziale.

14 - Consolidamento della proprietà di area concessa in diritto di superficie - via Duca Abruzzi

Identificazione catastale: NCT di Brescia Foglio 176 part. 204.

Descrizione: consolidamento in proprietà di area concessa in diritto di superficie fino al 2070 di superficie pari a 2367 mq.

15 - 16 Palazzine di via Camozzi 15 e 17

Si tratta di immobili a destinazione residenziale così identificati:

Via Camozzi 15:

<i>Sezione Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona censuaria</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
FIU	28	2623	4	2	A/3	5	Vani 7,0	€ 813,42
			5	2	A/3	5	Vani 7,0	€ 813,42
			6	2	A/3	5	Vani 7,0	€ 813,42
			7	2	C/6	6	Mq. 17	€ 77,26
			8	2	C/6	6	Mq. 13	€ 59,08

Via Camozzi 17:

<i>Sezione Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona censuaria</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
FIU	28	1514	6	2	A/3	4	Vani 1,0	€ 98,13
			7	2	A/3	4	Vani 4,5	€ 441,57
			8	2	A/3	4	Vani 6,0	€ 588,76
			9	2	C/6	7	Mq. 13	€ 69,15
			10	2	A/3	4	Vani 6,0	€ 588,76
			11	2	C/6	7	Mq. 13	€ 69,15

Secondo il PGT vigente, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale. 17 del 9/2/2016 l'immobile ha la seguente destinazione urbanistica:

Piano delle regole: Tessuti storici

Le due palazzine provengono da lascito testamentario della def. Sig.ra Rosa Sforza, con vincolo di destinazione assistenziale. Stanti le condizioni di degrado degli immobili e l'impossibilità finanziaria di intervenire per la loro ristrutturazione, si intende procedere alla loro alienazione: il

ricavato della vendita sarà destinato ad interventi immobiliari finalizzati all'assolvimento del legato testamentario.

La verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'articolo 12 del Codice dei Beni Culturali ha dato "Esito negativo con cautele".

17 - Area in via Brixia Zust

L'area di via Brixia Zust, edificabile, a seguito di frazionamento è stata individuata al NCTR con i mappali 82 - 249 - 284 - 285 del foglio 228; la superficie complessiva del lotto è pari a 950 mq.

L'area è interessata dal passaggio di sottoservizi.

E' agli atti il parere 104186 10/5/2019 e nulla osta del settore Strade con prescrizioni al progetto per la recinzione.

Considerato il prezzo unitario pari a €/mq 76,28, il prezzo di vendita riparametrato, viene rettificato in $\text{mq.}950 \times 76,28 \text{ €/mq} = \text{€ } 72.466$; le spese sostenute per il frazionamento saranno da porre in carico all'acquirente.

Secondo il PGT vigente le particelle interessate sono destinate nel piano delle regole a tessuto prevalente destinazione produttiva artigianale, con indice fondiario pari a 0,75 mq/mq.

Il mappale 284, precedentemente individuata al catasto nella partita speciale strade, passa al patrimonio disponibile.

18 - Aree Villaggio Sereno Traversa XX

Trattasi di striscia di terreno sviluppata con andamento nord-sud tra stecche di case a schiera di superficie pari a mq. 1.560, identificata al N.C.T. al Fg. 280 Mapp.le 176 (vedi allegato che evidenzia senza tratteggio la porzione di area interessata).

Secondo il P.G.T. vigente, la destinazione urbanistica è al piano delle regole - Rm06a - Tessuto a prevalente destinazione residenziale - villaggi Marcolini con Indice di utilizzazione fondiaria (IUF) di 0,60 mq/mq, la particolare conformazione non permette l'edificazione di alcun fabbricato in quanto non è possibile rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati.

Ai sensi dell'art.95 bis della L.R. 12/2005, con il presente Piano si prevede in variante alle attuali previsioni del PGT l'inedificabilità assoluta in relazione alla volontà di dare una destinazione a pertinenza-giardino dei singoli lotti già dati in concessione (vedi allegato).

L'area è stata divisa in numerosi lotti che sono stati dati in concessione ai vari proprietari frontisti.

Quasi tutti i lotti sono stati adibiti ad orti familiari e contemporaneamente si è mantenuto il terreno in uno stato decoroso.

Ultimamente buona parte degli stessi frontisti si è dichiarata disponibile all'acquisto dei lotti in concessione impegnandosi inoltre a rilevare anche quelli eventualmente rimasti invenduti fino al completo esaurimento della superficie del terreno di proprietà comunale.

La vendita verrà effettuata complessivamente per tutta l'area oppure singolarmente per ogni porzione attualmente concessa.

Gli eventuali oneri di frazionamento ed individuazione catastale sono a carico degli acquirenti.

19 - Aree via Cellini n. 2 e n. 52

Trattasi di aree a forma di L adibite a giardini di uso esclusivo, delimitate da cordoli in calcestruzzo e da siepe piantumata dagli stessi concessionari. di superficie pari a 274 mq. Composta da due lotti di 137 mq ciascuno, identificate al N.C.T. al Fg. 180 Mapp.le 420 (Parte) (vedi allegato che evidenzia senza tratteggio la porzione di area interessata).

A margine dei giardini sono posizionati alcuni lampioncini della pubblica illuminazione con relativi pozzetti. Ciò comporterà, in caso di vendita, la contestuale costituzione di una servitù a favore del Comune per eventuali interventi manutentivi sugli stessi e sui cavi interrati.

Secondo il P.G.T. vigente, la destinazione urbanistica è al piano delle regole - R - Tessuto a prevalente destinazione residenziale con indice fondiario di mq./mq. 0,40. La potenzialità edificatoria non può essere sfruttata in loco perché esaurita.

Ai sensi dell'art.95 bis della L.R. 12/2005, con il presente Piano si prevede in variante alle attuali previsioni del PGT l'inedificabilità assoluta in relazione alla volontà di dare una destinazione a pertinenza-giardino dei singoli lotti già dati in concessione (vedi allegato).

L'area è stata divisa in due lotti che sono stati dati in concessione ai due proprietari frontisti.

La vendita verrà effettuata per ogni porzione attualmente concessa. Nell'alienazione sarà riconosciuto diritto di prelazione al titolare dell'attuale concessione.

Prima della sottoscrizione dell'atto di vendita sarà necessario provvedere al frazionamento.

Gli eventuali oneri di frazionamento ed individuazione catastale sono a carico degli acquirenti.

20 - Area limitrofa Istituto Zooprofilattico via Bianchi/via S. Zeno

L'area, ad ovest dell'Istituto Zooprofilattico tra le vie A. Bianchi, S. Zeno e A. Lamarmora, è già oggetto di verbale di conferenza di servizi in data 13/3/2018 PG 50289/18 finalizzato alla conclusione di accordo di programma Comune di Brescia – Istituto Zooprofilattico Sperimentale della Lombardia e dell'Emilia Romagna per l'ampliamento delle funzioni e degli spazi dell'Istituto; l'accordo di programma prevederà la cessione dell'area da parte del Comune per l'importo di euro 754.650,00 già oggetto di perizia.

21 - Area in via Donatello

Trattasi di terreno, circondato da siepe e posto in testata a casa a schiera, in corrispondenza del civico 138 di via Donatello. Catastralmente identificato con parte della particella 10 del foglio 182 (vedi allegato che evidenzia senza tratteggio la porzione di area interessata), ha un'estensione di mq. 262, salvo più esatta misurazione in sede di frazionamento.

Il terreno è stato concesso in uso, quale giardino esclusivo, al proprietario dell'unità immobiliare in testata.

Secondo il PGT vigente, la destinazione urbanistica è al piano delle regole – R – Tessuto a prevalente destinazione residenziale con indice fondiario di mq/mq 0,40.

Ai sensi dell'art.95 bis della L.R. 12/2005, con il presente Piano si prevede in variante alle attuali previsioni del PGT l'inedificabilità assoluta in relazione alla volontà di dare una destinazione a pertinenza-giardino dei singoli lotti già dati in concessione (vedi allegato).

Prima della sottoscrizione dell'atto di vendita sarà necessario provvedere al frazionamento.

Gli eventuali oneri di frazionamento ed individuazione catastale sono a carico degli acquirenti.

22 - Area in via Branze

Trattasi di terreno ex strada ubicato a Brescia in via Branze 67. Il terreno ha una superficie di mq 126 circa non identificato al catasto terreni facente parte delle strade. Si trova nella zona nord della città all'altezza della rotonda su via Triumplina nel tratto che si congiunge con via Branze. Prospiciente all'area oggetto di valutazione, e a ridosso della stessa, si trova un fabbricato edificato probabilmente negli anni 50 consistente in diverse proprietà locate, la cui proprietà è intestata ad unico soggetto.

Al PGT l'area risulta compresa nel piano delle regole "come tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva".

23 - Rustico con piccola area urbana in via Borgosatollo

Trattasi di piccola area urbana sulla quale insiste piccolo rustico in disuso e abbandonato in pessimo stato manutentivo. Entrambi residuali di sistemazione e ampliamento della strada e svincolo tra le due vie interessate. Gli immobili ubicati sulla strada che porta al casello autostradale di Brescia Centro sull'angolo tra le vie Borgosatollo e Volta. Catastralmente l'area è identificata come ente urbano e il rustico non censito al catasto urbano (probabile fabbricato rurale): è residuale di una parziale demolizione avvenuta per lo stesso scopo del vecchio mappale 490/1. La particella di area urbana è identificata al catasto terreno come ente urbano per una superficie di mq 90; il rustico che vi insiste è di mq 54.

24- Ex Casello Daziario

Identificazione catastale: catastalmente censito al Catasto Fabbricati di Brescia sez. Urbana NCT foglio 122, particella 64, subalterni 3,4,6,7,8,9,502.

Descrizione: fabbricato monumentale di oltre 70 anni, sito in piazzale Arnaldo n.1. L'immobile con provvedimento del 20/8/2019 prot. n. 4584 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Segretariato Regionale per la Lombardia, è stato decretato di interesse artistico e storico.

L'alienazione del bene è sottoposta alle procedure previste dal D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio". E' già stata chiesta l'autorizzazione alla vendita da parte del competente organo Mibac.

Il fabbricato ha pianta regolare e si compone di due piani fuori terra, un interrato, un portico di passaggio pubblico verso piazzale Arnaldo, un piccolo cortile interno verso nord. Sul porticato principale si affacciano tre unità immobiliari, un locale di ingresso e un vano scale che porta al piano superiore, in passato destinato a uffici e ora in stato di disuso e degrado, ed ai locali interrati. L'immobile ha una superficie commerciale di 341,40 mq.

L'edificio presenta lesioni strutturali che richiedono un radicale intervento in conformità alle normative vigenti.

L'attuale destinazione nel PGT vigente corrisponde a: Pdr Nuclei storici NTA art. 73. Disciplina particolareggiata per il nucleo storico. Tipologie edilizie non residenziali (NTA ALL02 – TITOLO IV – PARTE1). Edifici speciali civili (2.4.1)

25 - Palazzo Carpinoni via Crispi 2

Descrizione: Porzione di edificio storico sviluppata su tre piani fuori terra con sottotetto praticabile, due locali interrati ed un cortile interno parzialmente porticato.

Identificazione catastale: censito al Catasto Fabbricati al foglio NCT/121 con la particella 382 sub 8, 9, 10 e 11 e la particella 379 sub. 2 e 7

Totale superficie mq. 667,6

L'edificio necessita di un importante intervento di manutenzione.

Nel P.G.T. vigente è ricompreso nella tipologia "Nuclei Storici" (N.T.A. Art. 73).

L'immobile è vincolato ai sensi dell'art. 4 delle Legge 1089/39.

26 - Area nel territorio del Comune di Flero di proprietà comunale

Particelle da cedere volontariamente.

Categoria: Seminativo irriguo site in Comune di Flero

Fg 4 mappale 526, 528 e 490

Procedura espropriativa promossa da Autovie Padane S.p.A. per la realizzazione di collegamento stradale.

Posizione particellare 10

Mappale 528 mq 258 e mappale 490 (ORA 768) mq 754 - tot 1.012 mq.

Valore € 13.358,40 (a cui aggiungere € 626,00 per indennità di occupazione di cantierizzazione)

Posizione particellare 12

Mappale 526 parte tot. mq 19. Valore € 250,80 (a cui aggiungere € 208,00 per indennità di occupazione di cantierizzazione)

Trattasi di cessione volontaria ad Autovie Padane S.p.A., ovvero ad altro soggetto che la stessa si riserva di nominare fino alla data del trasferimento definitivo del bene medesimo, di stralci di terreno, di proprietà del Comune di Brescia, ma ubicati nel comune di Flero, nell'ambito di un procedimento di espropriazione per pubblica utilità.

La cessione, qualora avvenga senza il perfezionamento di una procedura espropriativa mediante decreto di esproprio, avverrà mediante trattativa privata e conseguenti provvedimenti dirigenziali ai sensi dell'art. 6 del regolamento di disciplina delle procedure di alienazione, costituzione di diritti reali, concessione amministrativa, locazione ad uso non abitativo, affitto e comodato del patrimonio immobiliare comunale.

La cessione è riferita al progetto della variante alla S.P. 22 (Realizzazione del collegamento stradale tra lo svincolo di Flero del raccordo autostradale A4/A21 e la strada provinciale Brescia – Quinzano), che si inquadra fra gli interventi previsti nell'ambito del progetto del "Raccordo autostradale tra il casello di Ospitaletto (A4), il nuovo casello di Poncarale (A21) e l'aeroporto di Montichiari".

La legge 21 dicembre 2001 n. 443 e la delibera del C.I.P.E. del 21 dicembre 2001 n. 121, pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 51/2002 S.O., hanno individuato l'opera quale infrastruttura strategica. Con delibera del C.I.P.E. del 18 marzo 2005 n. 24/05, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 262/2005 S.G., è stato approvato, anche ai fini della pubblica utilità, il progetto definitivo della predetta opera.

Con provvedimento del 2 febbraio 2006 n. CDG-0006814-P l'ANAS "Direzione Centrale Autostrade e Trafori" ha delegato la concessionaria "Società per azioni Autostrade Centro Padane" a svolgere tutte le attività prodromiche e strumentali del procedimento espropriativo "previste agli artt. 15 e 16 del D.P.R. 327/01 e s.m. - Testo Unico sugli espropri".

Con provvedimento del 23 marzo 2006 n. CDG-0024994-P l'ANAS "Direzione Centrale Autostrade e Trafori" ha disposto che la concessionaria (Autostrade Centro Padane S.p.A.) è delegata ad esercitare in nome proprio il potere espropriativo e ne è direttamente responsabile, con adozione dei relativi provvedimenti, ivi inclusi quelli di cui agli artt. 22, 22 bis e 23 del Testo Unico sugli espropri approvato con D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, così come modificato e integrato dal D.Lgs. n. 302/2002.

Con convenzione Rep. 16051/7665 del 31/5/2017 stipulata con il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, Autovia Padana S.p.A. è subentrata in data 1 marzo 2018 a Centro Padane S.p.A. nella gestione dell'Autostrada A21 tronco Piacenza-Cremona-Brescia e pertanto Autovia Padana S.p.A. è ora il responsabile del procedimento espropriativo, iniziato da Autostrade Centro Padane.

In relazione all'effettivo stato dei luoghi Autovie Padane S.p.A. ha accertato il valore da proporre quale indennità di espropriazione e di occupazione temporanea dei terreni.

L'offerta di €13,60/mq appare in linea ed è comunque superiore alla stima sia prendendo come riferimento la tabella dei valori agricoli della commissione provinciale espropri, aumentata del 50% in caso di cessione volontaria di area (€/mq 9,60), sia prendendo in considerazione il listino di Probrixia (val. max €/mq 13,00 mq).

I documenti relativi al progetto sono stati trasmessi al settore Strade.

Apposito sopralluogo è stato effettuato sul posto con i tecnici di Autovie Padane S.p.A. e del settore Strade.

27 - Area in via Zubani

Area identificata al catasto terreni al foglio 256 mapp.185-186 di 346 mq.

Terreno libero, di forma regolare, presente nel contesto del Parco del Quartiere di Folzano, confinante con due proprietà private a destinazione residenziale su due lati, mentre sugli altri due è definito da camminamenti pedonali.

28 - Area in via Roselli

Trattasi di area sovrastante il collettore fognario, compresa all'interno della cinta di lotto industriale ed in minima parte esterna alla stessa. In caso di vendita dovranno essere contestualmente costituite servitù a favore del Comune, per eventuali manutenzioni sul collettore fognario interno al lotto e servitù di uso pubblico sulla porzione di area a destinazione viaria esterna all'attuale cinta.

E' catastalmente identificata con parte della particella 47 del foglio 227.

Nel vigente P.G.T. è classificata in parte come Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale con indice fondiario di 0,75 mq./mq. ed in parte come Infrastrutture viarie, ferroviarie e metrobus. Il tutto ricade nel perimetro inquinato "Brescia/Caffaro" – Ordinanza sindacale

La superficie dell'area è di mq.772,65.

29 - Area in via Volturno

E' un'area attualmente censita al catasto fabbricati, con gli identificativi del fabbricato esistente prima della demolizione per la realizzazione del cavalcavia. Prima della vendita si procederà con T.M. di demolizione e passaggio al catasto terreni, nonché al frazionamento ed accorpamento della parte attualmente strada alla partita speciale strade ed all'assegnazione del numero di particella alla parte in cessione.

La porzione di area in oggetto è ubicata sulla via Volturno prima del cavalcavia che porta verso il centro dalla Via Cristoforo Colombo e trattasi di parte di una porzione complementare di un giardino che serve una abitazione. Catastalmente la porzione di area è identificata come ente urbano, ma non vi sarà nessun tipo di diritto edificatorio.

La particella di area urbana oggetto di stima è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Brescia al Foglio 60 come segue: particella 550 ente urbano, di cui quota parte di mq 273

Destinazione Urbanistica attuale: tessuto a prevalente destinazione residenziale R06b

Si precisa che l'area sarà venduta mantenendo comunque la destinazione residenziale, ma non vi sarà nessun tipo di diritto edificatorio.

30 - Area in via Firenze

Trattasi di area libera di forma pressoché rettangolare situata in via Firenze in prossimità del civico 40 attualmente adibita a verde piantumato qualificabile come piccolo parco di quartiere.

Catastalmente l'area si identifica al foglio NCT n. 160 mappale n. 38 ed ha una superficie di mq. 1.238 circa.

Si conferma sotto il profilo edilizio quanto previsto nel vigente Piano di Governo del Territorio che classifica l'area come Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva con indice di edificabilità pari a 0,60 mq/mq.

Poiché l'area è già stata impegnata volumetricamente con provvedimento edilizio antecedente alla cessione al Comune possiede ora una capacità edificatoria residua quantificabile in 0,10 mq/mq.

Inoltre, poiché l'area si colloca internamente alla perimetrazione di cui alla ordinanza sindacale Brescia Caffaro ai sensi del D.Lgs. 152/2006 sono in corso le indagini ambientali atte a verificare l'eventuale presenza di passività ambientali e conseguentemente e quindi a determinare le eventuali restrizioni alle destinazioni d'uso insediabili.

31 - Area in via della Maggia

L'area in alienazione si trova tra la tangenziale sud e Via della Maggia. Si tratta di area libera e incolta.

Catastalmente si identifica al foglio NCT n. 236 mappale n. 771 ed ha una superficie di mq. 320 circa; parte del mappale è interessato dalla presenza di un corso d'acqua di competenza del Consorzio di Bonifica.

La destinazione d'uso è quella prevista dal vigente Piano di Governo del Territorio ovvero parte Area di salvaguardia e mitigazione ambientale e parte area a Servizi Sanitari – centri di cura e prevenzione.

L'area è gravata dalla fascia di rispetto di un corpo idrico superficiale ed interessata dalla fascia di rispetto dalla Tangenziale (mt. 20 - Strada extraurbana principale).

Da ultimo, si precisa, relativamente all'area via Locchi/via Oberdan che è già stata oggetto di aggiudicazione a seguito dell'esperimento di procedura d'asta pubblica (determinazione dirigenziale di aggiudicazione definitiva in data 22/8/2018 n. 2 055), che la vendita è finalizzata alla realizzazione di un parcheggio da asservire all'uso pubblico, la cui necessità è avvertita nella zona.

Sono previsti anche stalli ad uso privato. Conseguentemente, a seguito di tale previsione all'interno del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, verrà riclassificata l'area all'interno del PGT (vedi allegato).

La perizia predisposta conferma il valore di stima dell'area anche con la previsione di stalli di sosta ad uso privato.

Sempre al fine di parziale dismissione o di valorizzazione del patrimonio comunale potranno essere costituiti o estinti diritti reali parziali o servitù.

Rientrano nelle competenze della Giunta Comunale, in quanto da considerare atti di ordinaria amministrazione nell'ambito della competenza di detto organo, i provvedimenti che dispongono la costituzione o l'estinzione di servitù o di diritti reali di godimento, fatti salvi i casi in cui ricorra una delle seguenti condizioni:

- il valore della servitù o del diritto superi l'importo di euro 100.000,00;
- la servitù od il diritto riguardino un immobile qualificato come bene culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ossia bene che presenta interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, anche a seguito della verifica della sussistenza di tale interesse prevista dall'art. 12 del medesimo decreto);
- l'operazione sia connessa ad una modifica degli strumenti urbanistici che attribuisca una diversa destinazione agli immobili.

Qualora ricorra una delle predette condizioni la competenza è del Consiglio Comunale, che delibera anche mediante inclusione dell'operazione all'interno del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.

Rientrano altresì tra le competenze della Giunta Comunale:

- l'approvazione del passaggio di beni dal demanio al patrimonio del Comune ai sensi dell'art. 829 c.c. , salvo che tale approvazione venga inclusa in un più ampio dispositivo di deliberazione del Consiglio Comunale.

La medesima competenza sussiste per altre tipologie di riclassificazione dei beni (demanio/patrimonio indisponibile/patrimonio disponibile).

I provvedimenti di riclassificazione adottati sono pubblicati all'albo pretorio per trenta giorni;

- l'approvazione di cessioni, acquisti, permuta, costituzioni di diritti reali e servitù già previste nell'ambito dell'adozione/approvazione di piani/programmi di valenza urbanistica di competenza del Consiglio Comunale.

Rimangono di competenza del Consiglio Comunale:

- i provvedimenti di accorpamento al demanio stradale delle porzioni d'area ad uso pubblico da oltre vent'anni, previa acquisizione del consenso da parte dei proprietari, ai sensi dell'art. 31 c. 21 della L. 448/1998.

Oltre a quanto sopra previsto, si procederà con le seguenti operazioni relative alla costituzione di diritti reali o che comunque prevedano cessioni di aree da parte del Comune:

Area via Triumplina/via dell'Arsenale in corrispondenza della stazione metrobus Prealpino

In relazione all'esigenza di potenziare il servizio di parcheggio scambiatore già esistente, viene conferita (a titolo gratuito) nel patrimonio della Società Brescia Infrastrutture S.r.l., Società a totale partecipazione del Comune Brescia, l'area di mq. 23.343.

Catastalmente l'area è identificata con i mappali 140 foglio 8 , 470 e 455 foglio 3.

L'area è già utilizzata quale parcheggio scambiatore a raso e sulla stessa è prevista la realizzazione di un parcheggio in struttura multipiano e di una stazione terminal per gli autobus del TPL da parte della stessa Brescia Infrastrutture S.r.l.

Nell'area conferita sono altresì previsti circa 7.000 mq. per destinazione prevalentemente direzionale, conformemente alla previsione vigente e contenuta nell'elaborato V-NTA All.01 il quale rimanda alla previsione urbanistica previgente e contenuta nell'elaborato ALLL01 alle NTA 2012; dalla predetta superficie di circa 7.000 mq. è esclusa, ai fini del calcolo della slp, la struttura

del parcheggio multipiano che dovrà avere altezza non superiore a mt.2.30 (così come previsto dall'art.12 delle NTA) al netto dello spazio necessario per la localizzazione degli impianti, anche se i due spazi non risultassero separati.

Si allega estratto cartografico dell'individuazione del nuovo servizio.

Via del Canneto/strada denominata "della Fabbrica"

Con la finalità di creare un'ulteriore via di accesso al Parco delle Cave, verrà concordato, con la proprietà dell'area catastalmente individuata con il foglio 241 mapp. 9, la costituzione a favore del Comune di servitù di passaggio pubblico con specifico riferimento a parte di detta area ed in particolare un tratto da utilizzare per percorso ciclopedonale.

L'accordo con la proprietà prevede inoltre la disponibilità alla cessione da parte del Comune di una ridotta porzione di area facente parte del mapp. 28 di proprietà comunale ma di fatto annessa nella strada compresa nel predetto mapp. 9 di proprietà privata (strada a servizio dei terreni di proprietà privata) oltre alla rinuncia a servitù/diritti di passaggio a favore del Comune in detta strada.

IMMOBILI CHE SARANNO OGGETTO DI VALORIZZAZIONE

Si ritiene di segnalare gli immobili che saranno oggetto di valorizzazione tramite le operazioni di seguito specificate. Per tali immobili si rammenta che non si realizzerà alcuna entrata in conto capitale, ma sole entrate per gli eventuali canoni concessori.

DESCRIZIONE	VALORE CATASTALE
Crociera di San Luca: ex cinema e Palestra di Forza Costanza Valorizzazione mediante concessione con interventi di recupero dell'immobile	€ 1.637.114,22
Valorizzazione via Del Mella 3 Valorizzazione mediante concessione con interventi di recupero dell'immobile	€ 231.250,75
Immobile ex Arici Sega (parte) in via Fiorentini Valorizzazione mediante concessione in diritto di superficie ed interventi di recupero dell'immobile	€ 394.303,98
Immobile ex Arvedi via Mantova Valorizzazione mediante concessione con interventi di recupero dell'immobile	€ 2.066.400,00
Immobile Centro tennis Michelangelo, via Michelangelo 232 Valorizzazione mediante cessione di diritto reale o concessione	€ 7.740,00

Crociera di San Luca: ex cinema e Palestra di Forza Costanza

Immobile vincolato con vincolo monumentale imposto con D.M. del 16/3/1915, si compone di distinti subalterni, è collocato tra corso Zanardelli, via Moretto e Contrada Cavallotti.

In origine ospitava l'Ospedale Maggiore della città, della struttura preesistente non resta che la muratura portante in cui si notano elementi decorativi lapidei di pregio.

Il fabbricato ha subito nel tempo pesanti manomissioni anche a causa delle particolari destinazioni d'uso insiedatevi (il cinema ed una palestra) e degli eventi che lo hanno interessato; nel 1954 un incendio distrusse una parte significativa dell'immobile.

L'unico intervento recente da parte del Comune risale al 2009, quando si è sostituita la copertura in eternit.

Valorizzazione via del Mella, 3

Identificazione catastale: catastalmente censito al Catasto Fabbricati di Brescia sez. Urbana SNA foglio 18, particella 3146, categoria C/1

Descrizione: immobile acquisito nell'ambito del Federalismo Demaniale nel 2015. Fabbricato con area pertinenziale in parte recintata e in parte destinata a parcheggio esclusivo.

Il fabbricato è composto da due corpi di fabbrica il primo a due piani fuori terra a uso attuale commerciale e residenziale e l'altro, ad un unico piano fuori terra, ad utilizzo di spazio polifunzionale. La copertura recentemente è stata rifatta. La superficie commerciale complessiva è pari a 560 mq.

L'immobile, dopo vari tentativi di vendita in asta, non appare appetibile sul mercato. Per tale ragione si prevede di ricorrere a procedura ad evidenza pubblica per la concessione amministrativa o per la concessione in diritto di superficie con l'obiettivo di inserimento di nuovi servizi, oppure di ricorrere ad accordo con altra pubblica amministrazione per destinazione a servizio pubblico.

E' già stata espletata una procedura di bando per la concessione dell'immobile, procedura andata deserta.

Valorizzazione parte immobile ex Arici Sega in via Fiorentini

Per la valorizzazione dell'immobile si è proceduto con un bando per la concessione in diritto di superficie rivolto al recupero del bene ed all'introduzione di nuovi servizi socio-assistenziali/socio sanitari, anche mediante la prestazione di servizi semiresidenziali.

L'area, oggetto del bando di concessione (vedi area perimetrata in rosso nell'allegato), ha una superficie di circa 3.300 mq, comprensiva dei sedimi dei fabbricati esistenti.

Fabbricato rurale

In origine il fabbricato era articolato: parte su due piani fuori terra e parte su un unico piano (fienile) per un totale di superficie lorda pari a mq 628,70 così distinta:

mq 354,20 – piano terra

mq 274,50 – primo piano

Attualmente non è rilevabile il fienile, a causa di crollo per vetustà.

La superficie lorda esistente è quindi di circa 550 mq.

Altro fabbricato

Articolato su tre piani fuori terra e un piano interrato per un totale di superficie lorda pari a mq 1.212,18 così distinta:

mq 304,92 – piano interrato

mq 302,42 – piano terra

mq 302,42 – piano primo

mq 302,42 – piano secondo

Ai partecipanti alla procedura ad evidenza pubblica si è chiesto di presentare un piano di fattibilità sotto il profilo degli interventi edilizi di recupero ed una proposta di introduzione di nuovi servizi. La concessione in valorizzazione è stata provvisoriamente aggiudicata in attesa del completamento del riscontro del competente organo del Mibac (Soprintendenza).

In relazione al periodo di appartenenza del fabbricato rurale (immobile con più di 70 anni), si è infatti attivata la procedura prevista per l'eventuale dichiarazione di interesse culturale da parte del Mibac (art. 12 DLgs. 42/2004).

Ai sensi dell'art. 95 bis della L.R. 12/2005, si prevede in variante alle previsioni del PGT la scheda allegata al presente Piano quale progetto speciale del Piano dei Servizi.

Valorizzazione immobile ex Arvedi in via Mantova

L'immobile è sito nel quartiere di Porta Venezia.

La facciata principale è prospiciente via Mantova su cui si trova l'ingresso principale al civ. 99, a Nord c'è la porzione nuova dell'istituto, ad Est e Sud vi sono alcuni edifici residenziali.

L'area, in comune alla porzione Nord, è delimitata da cancelli e recinzioni in ferro.

Già casa di riposo nel 1965, anno in cui fu costruito dall'ente comunale di Assistenza, passò poi in proprietà al Comune di Brescia a seguito di Decreto Regionale del 1978. Nel 1986 venne totalmente ristrutturato dal Comune stesso, attualmente non occupata è rimasta in funzione fino al 2012.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra ed un interrato, presenta struttura in calcestruzzo armato mista laterizio, la copertura mista in c.a. e legno con manto di copertura in coppi.

Il fabbricato dispone di un'ampia area pertinenziale, in parte destinata a giardino/parco alberato ed in parte a parcheggio.

L'area su cui insiste l'immobile è compresa nell'ambito disciplinato dal piano dei servizi – Attrezzature edilizie – (SS) Servizi Socio Sanitari

L'intero complesso "Arvedi" è censito al catasto Fabbricati alla sezione Urbana NCT, foglio 149, particella 136, zona censuaria 2, categoria B/1, classe 3.

La valorizzazione è volta alla concessione dell'immobile per la creazione di nuovi servizi, anche con il coinvolgimento di più soggetti.

Servizi da localizzarsi ai sensi dell'art.56 delle NTA.

Valorizzazione immobile Centro tennis Michelangelo, via Michelangelo , 232

Trattasi di impianto sportivo dedicato alla pratica del tennis situato nella parte terminale di Via Michelangelo all'interno del quartiere residenziale di S. Polo.

Sull'area come sopra identificata insistono una club house in discreto stato di conservazione e cinque campi da tennis scoperti in terra rossa dismessi da circa sei anni. La realizzazione della struttura risale agli anni '90.

Catastalmente l'area è individuata al NCT del Comune di Brescia foglio n. 213 mappale n. 307 ed ha una estensione di circa 9.195 mq.

Nel vigente Piano di Governo del Territorio l'area è inserita nel Piano dei Servizi quale Servizio per lo sport ed il tempo libero – G2 impianti sportivi scoperti. Con deliberazione n.34 del 4.05.2017 il Consiglio Comunale ha espresso parere favorevole alla realizzazione di un ampliamento della club house fino a mq 411.45 complessivi ed alla copertura di alcuni dei campi da tennis esistenti per mq. 1.435.

Estratto mappa

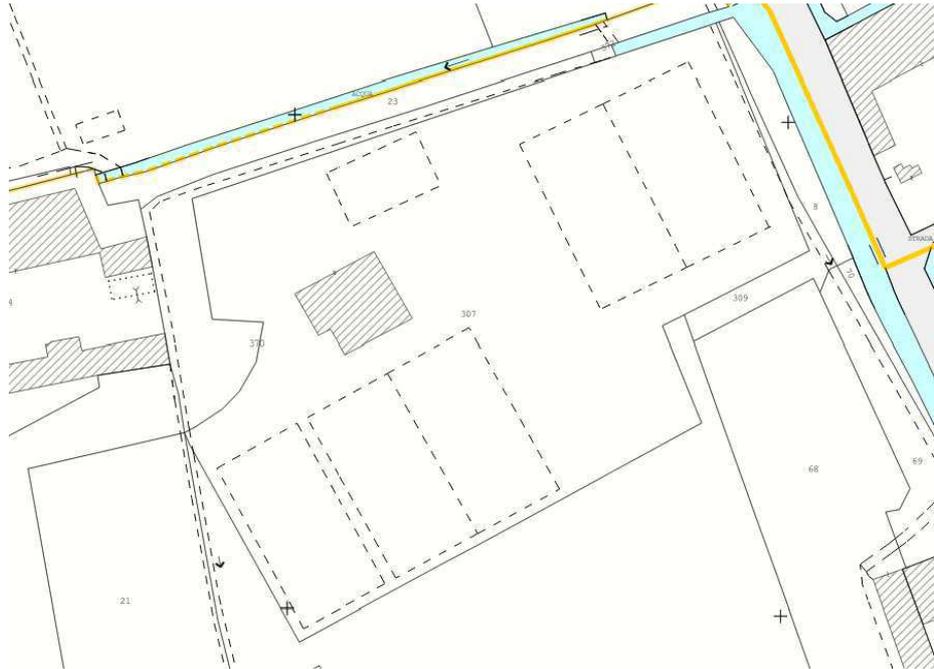


Immagine aerea



ALLEGATI AL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

Valorizzazione parte immobile ex Arici Sega in via Fiorentini

PSe6 VIA L. FIORENTINI – VIA MONS. C. MANZIANA

1. DATI LOCALIZZATIVI



PSe6 Via L. Fiorentini – Via Mons. C. Manziana	
Quadrante	EST
Quartiere	San Polo Case

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area rappresenta una porzione dell'antico borgo denominato località CASE a San Polo, all'interno del quale sono presenti alcuni edifici divenuti di proprietà pubblica a seguito di successione all'Ente Comunale di Assistenza, beneficiario del lascito Arici – Arvedi. Il complesso ha ospitato, nel secolo scorso, l'Istituto geriatrico "Arici Sega", in funzione del quale agli edifici storici furono aggiunti nuovi volumi.

L'area confina ad est, oltre la Via Mons. Carlo Manziana, con una nuova RSA recentemente realizzata dall'Amministrazione comunale. Ad ovest si pone in adiacenza alla villa, dichiarata di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10, c.1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 dal MIBAC., il cui parco lambisce invece il margine sud dell'area.

E' in fase istruttoria l'istanza presentata dal Comune ai competenti organi MIBAC per la valutazione di eventuale interesse culturale ai sensi dell'art.12 del Dlgs.42/2004 dell'area perimetrata, con particolare riferimento al fabbricato di origine rurale (*ex mulino/cascina*).

Il complesso dell'ex Istituto geriatrico Arici Sega è stato oggetto di un Progetto Integrato di Riqualificazione Urbana e di rivitalizzazione economica-sociale della frazione 'Località Case San Polo' ", proposto dal Comune di Brescia nel 2013 e al quale l'Amministrazione ha poi rinunciato, che costituisce il riferimento, in termini di parametri urbanistici, per lo sviluppo della previsione urbanistica di trasformazione.

Obiettivo del progetto urbanistico sono il recupero e la valorizzazione dell'area e degli immobili inutilizzati di proprietà comunale, da destinare a servizi socio-assistenziali/socio sanitari, in un'ottica di: arricchimento funzionale, riduzione dei fattori di disagio sociale, innalzamento dei livelli di sicurezza, rivitalizzazione sociale ed economica del quartiere.

3. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

L'area interessata dalla previsione ha una superficie di circa 3.900 mq, comprensiva dei sedimi dei fabbricati esistenti. Le superfici lorde esistenti sono quelle dei due corpi di fabbrica sul fronte di Via L. Fiorentini.

FABBRICATO RURALE

In origine il fabbricato era articolato: parte su due piani fuori terra e parte su un unico piano (fienile) per un totale di superficie lorda pari a mq 628,70 così distinta:

mq 354,20 – piano terra

mq 274,50 – primo piano

Attualmente non è rilevabile il fienile, a causa di crollo per vetustà.

La superficie lorda esistente è quindi di circa 550 mq

FABBRICATO di cerniera tra l'edificio rurale e la villa su Via L. Fiorentini

Si articola su tre piani fuori terra ed un piano interrato per un totale di superficie lorda pari a circa mq 1.200.

L'Amministrazione ha effettuato la demolizione di una parte dei volumi novecenteschi che si ergevano sull'area libera a sud dei due corpi di fabbrica.

Nelle more dell'esito della Valutazione di Interesse Culturale in corso presso il MIBAC, cui il progetto complessivo della trasformazione dovrà conformarsi, è consentita la demolizione del fabbricato di cerniera, con eventuale sostituzione mediante un nuovo edificio.

E' altresì consentito l'inserimento di nuovi corpi di fabbrica, nei limiti di superficie complessiva insistente sull'area indicata nella tabella seguente, nella restante area.

E' invece prescritto il mantenimento e valorizzazione dell'ex mulino/cascina, con modalità d'intervento volte alla tutela dei caratteri storici e testimoniali dell'edificio e che potranno essere ulteriormente disciplinate in virtù dell'esito della VIC.

Si prescrive lo sviluppo di un progetto unitario, che potrà anche attuarsi per fasi successive, relativo sia agli edifici sia agli spazi a terra. La trasformazione infatti, compatibilmente con le esigenze delle funzioni insediabili, dovrà favorire il raggiungimento degli obiettivi descritti al paragrafo 2, anche mediante ampia fruibilità degli spazi aperti e connessioni con gli spazi pubblici esistenti all'intorno.

4. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI	La tipologia di servizio dovrà essere riconducibile a Servizi Sociali (S) così come definiti dall'art. 55 delle NTA del PGT, in particolare ai Servizi Sociali per i giovani (S1) e Servizi sociali per la fragilità (S3) , con esclusione dei Servizi Comunità alloggio per immigrati (S3c) e Campi Nomadi (S3f).
ALTRE DESTINAZIONI	Saranno consentiti i Servizi Sanitari Ambulatoriali (O2) solo se complementari ai Servizi Sociali come sopra definiti e strettamente funzionali a questi e/o integrativi degli stessi, sia per dimensione che per tipologia di utenza a cui sono rivolti.

5. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	Indicativi 3.700 mq
Slp (mq)	2.750 mq (massima realizzabile e comprensiva della slp esistente che sarà conservata)
Strumento attuativo	Permesso per costruire Convenzionato

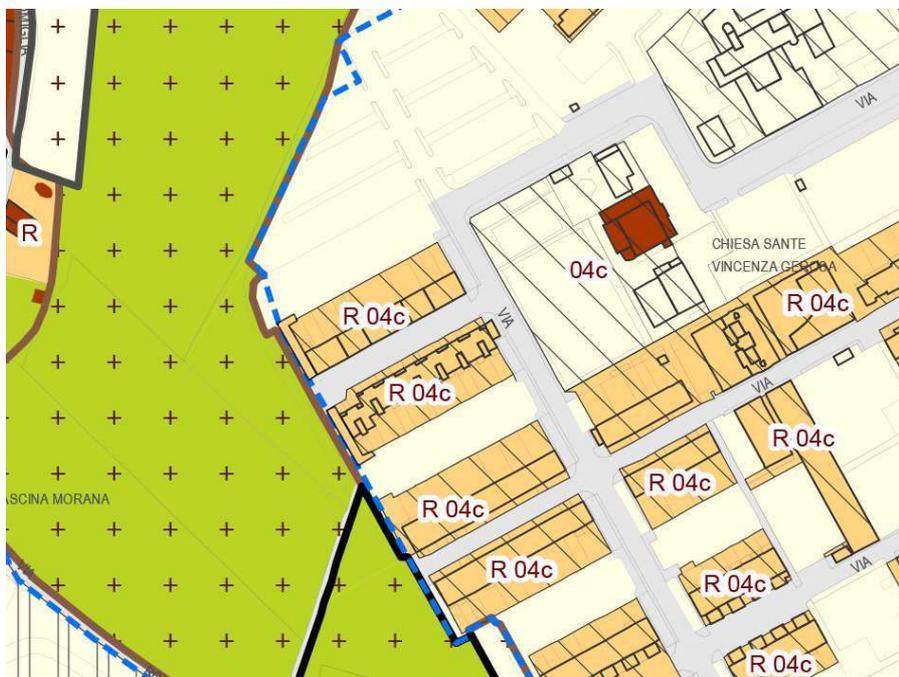
6. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Fruibilità degli spazi aperti di progetto, atta a garantire ampia accessibilità agli spazi pubblici adiacenti.

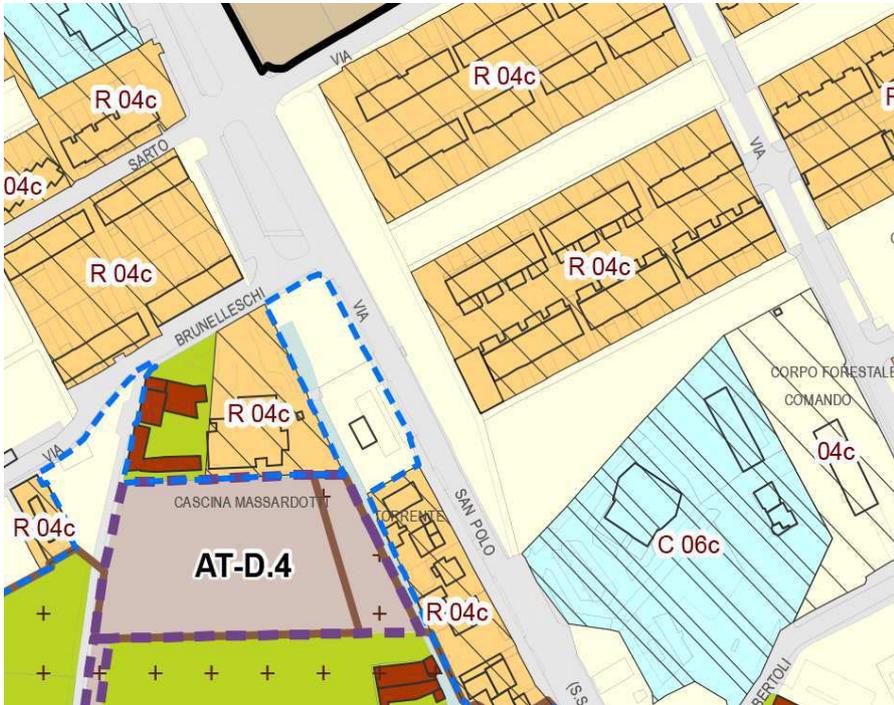
Aree Villaggio Sereno Traversa XX
(senza tratteggio la porzione di area interessata)



Aree via Cellini n. 2 e n. 52
(senza tratteggio le porzioni di area interessate)



Area in via Donatello
(senza tratteggio la porzione di area interessata)



Area Via Locchi/Via Oberdan



Area Via Triumplina/Via dell'Arsenale in corrispondenza della stazione metrobus Prealpino



	<p>Servizi per la mobilità</p>	<p>M1 - trasporto pubblico M2 - aree a parcheggio M3 - parcheggi in struttura M4 - percorsi ciclopedonali M5 - infrastrutture stradali M6 - distributori M7 - area sosta attrezzata M8 - centri intermodali merci</p>	<p>M1a stazioni metrobus M1b deposito mezzi di trasporto pubblico M2a parcheggi a raso M2b parcheggi su strada in sede propria M3a struttura interrata M3b struttura fuori terra</p>
--	--------------------------------	--	---