



COMUNE
DI
MIRANDOLA

Città dal 1597



DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE 2021/2023

1° Adeguamento anno a2021

'2.2.2. Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali

2.2.2 Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali

In riferimento all'art. 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con le modifiche dalla L. 6 agosto 2008, n. 133, il Comune di Mirandola, come meglio sotto evidenziato, individua l'elenco degli immobili di proprietà suscettibili di valutazione ovvero alienazione.

Descrizione	Valore	Spese necessarie per la disponibilità del bene ³	Importo da incassare	Anno di vendita o anno di rogito	Anno di realizzazione dell'incasso	Probabilità di vendita
n. 1 lotto residenziale in via Mazzone (urbanizzato) -	362.500,00		362.500,00	2021	2021	Bassa
n. 1 lotti residenziali ex scuola di Mortizzuolo (urbanizzati)	88.660,00		88.660,00	2021	2021	Bassa
n. 1 lotto residenziali in via Fiorano - Gavello (urbanizzato PEEP da variare)	59.670,00		59.670,00	2021	2021	Bassa
n. 1 area residenziale con sovr. fabbr.(ex centro anziani) – Primo lotto	526.750,00		526.750,00	2021	2021	Bassa
Lotti residenziali in via Calanca - Primo lotto	65.280,00		65.280,00	2021	2021	Bassa
Alienazione ex scuola di San Martino Carano	135.000,00		135.000,00	2021	2021	Bassa
Lotto PIP Ofmecc – Via Punta	233.365,00		233.365,00	2021	2021	Bassa
Porzione di area posta all'interno dell'ex Maglificio Fontana" di via Statale Sud	13.000,00		13.000,00	2021	2021	Discreta
ex comparto C3 di Viale Agnini (da urbanizzare) – Primo lotto	1.235.300,00		1.235.300,00	2021	2021	Bassa
n. 3 lotti industriali Via Mattei (da urbanizzare) a San Martino Spino	164.700,00		64.700,00	2021	2021	Bassa
lotti PEEP in Via Morandi (da urbanizzare)	100.000,00		50.000,00	2021	2021	Bassa
Totale	2.984.225,00		2.834.225,00			
n. 1 area residenziale con sovr. fabbr.(centro anziani) – Secondo lotto	526.750,00		526.750,00	2022	2022	Bassa
Lotti residenziali in via Calanca – Secondo lotto	97.920,00		97.920,00	2022	2022	Bassa
n. 3 lotti lotti PEEP (comparto C1 - Via Rossini/Spagnola)	364.617,00		364.617,00	2022	2022	Discreta

Descrizione	Valore	Spese necessarie per la disponibilità del bene ³	Importo da incassare	Anno di vendita o anno di rogito	Anno di realizzazione dell'incasso	Probabilità di vendita
Alienazione casa comunale di S.Martino Spino di via Valnemorosa	300.000,00		300.000,00	2022	2022	Bassa
Ex comparto C3 di Viale Agnini (da urbanizzare) – Secondo Lotto	900.000,00		900.000,00	2022	2022	Bassa
Alienazione di n. 3 alloggi in Via delle Rose San Martino Spino	140.000,00		140.000,00	2022	2022	Bassa
Totale	2.329.287,00		2.329.287,00			
area non urbanizzata vincolata alla ricostruzione L.R. n. 16/2012 posta in via Nicolò Conti (PEEP)	568.082,00		284.041,00	2023	2023	Bassa
n. 3 lotti industriali Via Mattei (da urbanizzare) a San Martino Spino	164.700,00		64.700,00	2023	2023	Bassa
n. 3 lotti PEEP (comparto C1 - Via Rossini/Spagnola)	497.480,50		497.480,50	2023	2023	Discreta
Totale	1.230.262,50		846.221,50			

Valore	Spese necessarie per la disponibilità del bene ³	Importo da incassare	Anno di vendita o anno di rogito	Anno di realizzazione dell'incasso
2.984.225,00	0	2.834.225,00	2021	2021
2.329.287,00	0	2.329.287,00	2022	2022
1.230.262,50	0	846.221,50	2023	2023

Nella tabella vengono elencate le alienazioni ordinate in base all'anno di vendita o di stipula del rogito, in coerenza ai principi dell'armonizzazione contabile. Nell'ultima colonna vengono espressi dei parametri che misurano il grado di probabilità di vendita, che tengono in considerazione la posizione territoriale, l'appetibilità dell'immobile e il valore di mercato.

Di seguito vengono descritti, brevemente, gli immobili che saranno messi in vendita dall'anno 2021:

Lotto residenziale posto in Mirandola, Via Mazzone

Trattasi di un lotto residenziale urbanizzato, destinato nel vigente PSC – RUE, come AUC_3

- Ambiti consolidati di impianto recente, di norma costituiti da tessuti omogenei di buona qualità insediativa e adeguatamente dotati di spazi pubblici (art.4.2.5 RUE), di adeguate dimensioni per la sua edificazione. Identificato al NCT del Comune di Mirandola al fg. 136, mapp.le 189 di mq. 1.450,00. Il valore patrimoniale definito dall'ufficio, come da perizia depositata agli atti è pari a euro 362.500,00, pari a euro 250,00 al mq.

Lotto residenziale ex scuola in frazione Mortizzuolo

Trattasi di un lotto residenziale urbanizzato, destinato nel vigente PSC – RUE, come AUC_2 - Ambiti consolidati costituiti da tessuti urbani misti, di norma di impianto non recente nelle frazioni (art.4.2.4 RUE) di adeguate dimensioni per la sua edificazione. Identificato al NCT del Comune di Mirandola al fg. 142, mapp.le 265 di mq. 682,00. Il valore patrimoniale definito dall'ufficio, come da perizia depositata agli atti è pari a euro 88.660,00, pari a euro 130,00 al mq.

Lotto residenziale posto in frazione Gavello, via Fiorano

Trattasi di un lotto residenziale urbanizzato, destinato nel vigente PSC – RUE, come AUC_4 "Ambiti consolidati frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti, ovvero in corso di completamento", posto in frazione Gavello, lottizzazione "P.P. C1 Via Fiorano" di adeguate dimensioni per la sua edificazione. Identificato al NCT del Comune di Mirandola al fg. 39, mapp.le 118 di mq. 1.170,00, pari a euro 51,00 al mq.. Il valore patrimoniale definito dall'ufficio, come da perizia depositata agli atti è pari a euro 59.670,00. Per tale lotto con successivo e specifico atto si procederà a togliere l'attuale vincolo PEEP.

Area residenziale con sovrastante fabbricato "Centro Anziani"

Trattasi di un'area urbanizzata, dove vi è ubicato un fabbricato utilizzato da associazioni di volontariato "Centro Anziani" che sono stati trasferiti nei nuovi spazi oggetto di ripristino "ex Bocciodromo" di via D.Pietri. Il terreno è di adeguate dimensioni per il suo sfruttamento edilizio, di conformazione quasi regolare, con accesso da Via Mazzone, è ubicato nella prima periferia del capoluogo e in parte confina anche con Viale Della Libertà, destinato nel vigente PSC – RUE, come AUC_1- Ambiti consolidati costituiti da tessuti urbani misti, di norma di impianto non recente nel capoluogo (art.4.2.4 RUE). E' identificato catastalmente al NCEU del Comune di Mirandola, fg. 135, mapp.le 48 di mq. 4.214,00. Il valore patrimoniale definito dall'ufficio, come da perizia depositata agli atti è pari a euro 1.053.500,00, pari a euro 250,00 al mq.. Per tale immobile al fine di renderlo più appetibile alla vendita si è prevista la vendita in due lotti distinti per un importo di euro 526.750,00 cadauno.

Lotti residenziali di Via Calanca – Frazione San Martino Spino

Trattasi di un'area urbanizzata, destinata nel vigente PSC – RUE, come AUC_2 "Ambiti consolidati costituiti da tessuti urbani misti, di norma di impianto non recente nelle frazioni", posta in frazione San Martino Spino, Via Calanca. Nell'area in parola come previsto nel piano della ricostruzione sarà data la priorità all'edificazione di quei fabbricati danneggiati dagli eventi sismici del maggio 2012. Tuttavia sono stati ricavati altri lotti per la vendita a libero mercato. L'area è identificata al catasto del Comune di Mirandola, fg. 44, mapp.le 68 parte, mapp.le 75 parte e mapp.le 76 parte, avente una superficie complessiva di mq. 3200 circa da spalmarsi in n. 5 lotti della superficie di mq. 640,00 circa, salvo diversa consistenza da attribuirsi in fase di frazionamento. Il valore patrimoniale definito dall'ufficio complessivo dell'area è di euro 163.200,00, di cui ogni lotto avrà un valore medio di euro 32.640,00, pari a euro 51,00 al mq..

Ex Scuola di San Martino Carano

Trattasi di un fabbricato inagibile, non vincolato ai sensi della Legge 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", posto in Via San Martino Carano, ubicato in zona agricola, per tale fabbricato a seguito di variante agli strumenti urbanistici, ora è ammesso anche il recupero ad uso residenziale. Questo ha una superficie complessiva di circa mq. 160,00 ed è identificato catastalmente al fg. 107, mappale 14. Il valore patrimoniale definito dall'ufficio complessivo del fabbricato e dell'area di pertinenza esclusiva al netto della superficie coperta di circa mq. 1004, è di euro 135.000,00.

Lotto PIP Ofmecc – Via Punta (urbanizzato)

Trattasi di un lotto urbanizzato destinato a PIP di cessione gratuita al Comune di Mirandola, in attuazione della convenzione urbanistica, stipulata in data 27.06.2017, Repertorio n. 26.068, Raccolta n. 11.097, a firma del Notaio Figurelli di Cavezzo. relativa all'intervento edificatorio del comparto di espansione industriale "PP D3 Via Punta", piano urbanistico attuativo di iniziativa privata relativo ad un'area produttiva posta in Mirandola, Via Punta, di proprietà della ditta "OFMECC S.R.L.", di mq. 4.243,00,00. L'assegnazione del lotto è disciplinato dal regolamento di vendita delle aree P.I.P. approvato con atto di Giunta Comunale n. 105 del 05.07.2012, in quanto trattasi di un lotto che viene ceduto in proprietà a prezzo vincolato. Il valore patrimoniale definito in atti e dall'ufficio complessivo del lotto, è di euro 233.365,00, pari a euro 55,00 al mq.

Porzione di area posta all'interno dell'"ex Maglificio Fontana" di via Statale Sud

Trattasi di una porzione di area di proprietà del comune di Mirandola, posta all'interno dell'ex maglificio Fontana, di via Statale Sud, attualmente utilizzata a parcheggi a servizio delle attività commerciali presenti nella zona. L'area in parola, della consistenza di circa mq. 166, sarà oggetto di futuro frazionamento in quanto appartenete ad un terreno di maggiore consistenza, è attualmente classificata nel vigente PSC – RUE ASP_1 - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere (art.4.4.2 RUE). Il valore patrimoniale definito dall'ufficio, tenendo conto degli attuali valori ai fini IMU è di euro 13.000,00, pari a euro 80,00 al mq.

Ex comparto C3 di Viale Agnini (da urbanizzare) – Primo lotto

Trattasi di una porzione di area residenziale da urbanizzare, "Ex Comparto C3 di Viale Agnini", destinata nel vigente PSC – RUE, come ANS - Ambiti per nuovi insediamenti urbani (art.4.6 PSC e 4.5.1 RUE), posta in Viale Agnini, identificata al NCT del Comune di Mirandola fg. 108, mapp.le 939 parte, avente una superficie territoriale di mq. 11.230 circa e fondiaria lotti oggetto di vendita di mq. 8.000 circa, salvo diversa consistenza da attribuirsi in fase di frazionamento. Il valore patrimoniale definito dall'ufficio, tenendo conto degli attuali valori ai fini IMU è di euro 1.235.300,00, pari a euro 110,00 al mq.

Tre lotti industriali Via Mattei (da urbanizzare) a San Martino Spino

Trattasi di una porzione di area produttiva da urbanizzare, "Ex Comparto Produttivo di Via Mattei " posto in frazione San Martino Spino, destinata nel vigente PSC – RUE, ASP_3_2 - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere a maggiore compatibilità con la residenza frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti,

ovvero in corso di completamento (art.4.4.4 RUE), identificata al NCT del Comune di Mirandola fg. 26, mapp.le 104 – 106 e 107, avente una superficie fondiaria complessiva di mq. 6.588,00 suddivisa su tre lotti. Il valore patrimoniale definito dall'ufficio, tenendo conto degli attuali valori ai fini IMU è di euro 164.700,00, pari a euro 25,00 al mq., che al netto delle spese di urbanizzazione da un'entrata netta di euro 64.700,00.

Lotti PEEP in Via Morandi (da urbanizzare)

Trattasi di una porzione di area residenziale da urbanizzare, destinata nel vigente PSC – RUE, AUC_4 - Ambiti consolidati frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti, ovvero in corso di completamento (art.4.2.6 RUE), con vincolo PEEP, posta in frazione San Giacomo Roncole, in Via Morandi, identificata al NCT del Comune di Mirandola fg. 152, mapp.le 431, avente una superficie territoriale complessiva di mq. 4629,00 che potrà essere suddivisa in più lotti. Il valore patrimoniale definito dall'ufficio, tenendo conto degli attuali valori ai fini IMU e del vincolo PEEP è di euro 100.000,00, che al netto delle spese di urbanizzazione da un'entrata netta di euro 50.000,00.

Nella tabella sottostante vengono evidenziate le valorizzazioni patrimoniali – diritto di superficie.

Descrizione	Valore annuo diritto di superficie	Spese necessarie per la disponibilità del bene ³	Importo da incassare all'anno	Anno di vendita o anno di rogito	Anno di realizzazione dell'incasso	Probabilità di vendita
Area Verde Pubblico ubicata in via Dorando Pietri all'interno degli impianti sportivi del capoluogo	12.800,00	0,00	12.800,00	2021	2021	Media

Trattasi di un'area classificata dal vigente PSC-RUE come "VS - Zone per verde pubblico attrezzato per lo sport - art.3.1.2 RUE". Tale classificazione urbanistica è compatibile con la realizzazione di impianti sportivi e prevede, limitatamente a tali usi, un indice di utilizzazione fondiaria dell'area pari a $UF_{max} = 0.25 \text{ mq/mq}$ ai sensi del comma 6 dell'art. 3.1.2 del RUE vigente. Dovranno inoltre essere rispettati tutti i restanti parametri urbanistici ed edilizi del RUE vigente. La costituzione del diritto di superficie, sull'area in parola, come da relazione tecnico-estimativa allegata alla proposta di delibera (Allegato 2) potrebbe essere concessa ad un corrispettivo annuo € 12.800,00 (€ 6,40 x mq. 2.000), per tutta la durata della costituzione del diritto prevista in anni 24, per cui l'area oltre a dare ulteriori servizi sportivi alla collettività, darebbe una fonte di reddito complessiva per il comune di € 307.200,00.