

Allegato 5)



COMUNE DI MIRANDOLA

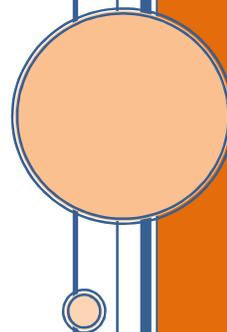
(PROVINCIA DI MODENA)

DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE

NOTA DI AGGIORNAMENTO

8° Aggiornamento delle sezioni:

3.2.2 – Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali



3.2.2. Il 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.

Facendo seguito alla richiesta di permuta di un area collocata in Via Volta identificata con Fg.90 mapp.le 189 di mq. 31 con un'altra area di pari superficie, effettuata da una società privata che a seguito dei lavori di demolizione e ricostruzione post-sisma dell'edificio industriale, sede della società, necessità di migliorare la viabilità di accesso al nuovo edificio, si integra il Piano delle alienazioni come elenco sotto riportato:

Descrizione	Valore	Spese necessarie per la disponibilità à 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	2019	2019	Discreta
n. 1 lotti residenziali ex scuola di Mortizzuolo	88.660,00		88.660,00	2019	2019	Discreta
n. 1 lotto residenziali in via Fiorano - Gavello (urbanizzato PEEP da variare)	59.670,00		59.670,00	2019	2019	Discreta
n. 1 area residenziale con sovr. fabbr.(centro anziani) -	1.053.500,00		526.750,00	2019	2019	Discreta
	0,00		526.750,00	2020	2020	Discreta
n. 2 lotti PEEP in Via Colombo (urbanizzati)	443.250,50		443.250,50	2020	2020	Bassa
n. 3 lotti PEEP (comparto C1 -Via Rossini/Spagnola)	497.480,50		497.480,50	2019	2019	Discreta
n. 3 lotti lotti PEEP (comparto C1 - Via	364.617,00		364.617,00	2020	2020	Discreta
area non urbanizzata vincolata alla ricostruzione L.R. n. 16/2012 posta in via	568.082,00	284.041,00	284.041,00	2021	2021	Bassa
area non urbanizzata vincolata alla ricostruzione L.R. n. 16/2012 posta i via	473.426,80	236.713,40	236.713,40	2021	2021	Bassa
Lotti residenziali in via Calanca	163.200,00		65.280,00	2019	2019	Bassa
	0,00		97.920,00	2020	2020	Bassa
alienazione ex scuola di San Martino Carano	135.000,00		135.000,00	2019	2019	Bassa
Alienazione casa comunale di S.Martino Spino di via	300.000,00		300.000,00	2020	2020	Bassa
Alienazione di n. 3 alloggi in Via delle Rose	120.000,00		120.000,00	2020	2020	Bassa
n. 3 lotti industriali Via Mattei (da urbanizzare) a	164.700,00	100.000,00	64.700,00	2021	2021	Bassa
Lotto PIP Ofmecc – Via Punta	233.365,00		233.365,00	2019	2019	Media

Descrizione	Valore	Spese necessarie per la disponibilità à del bene ³	Importo da incassare	Anno di vendita o anno di rogito	Anno di realizzazione dell'incasso	Probabilità di vendita
ex comparto C3 di Viale Agnini (da urbanizzare)	2.100.000,00		900.000,00	2020	2020	Bassa
	0,00		1.200.000,00	2021	2021	Bassa
lotti PEEP in Via Morandi (da	100.000,00	50.000,00	50.000,00	2021	2021	Bassa
Porzione di parcheggio pubblico	992,00		992,00	2019	2020	Buona

Totale 2019	1.969.697,50	0	1.969.697,50
Totale 2020	2.752.537,50	0	2.752.537,50
Totale 2021	1.835.454,40	670.754,40	1.164.700,00

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 2019:

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 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 in frazione Gavello

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 saranno trasferite in altri locali in fase 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.

Lotti PEEP (comparto C1 -Via Rossini/Spagnola)

Trattasi di n. 3 lotti PEEP, facenti parte del PP Comparto Residenziale di Espansione di Tipo C1 – Via Mazzone/Via Rossini – Piano Particolareggiato di iniziativa privata, in corso di cessione gratuita al comune di Mirandola in attuazione della convenzione urbanistica rep. n. 10807/5513 del 11.06.2013. I lotti in corso di frazionamento hanno una superficie complessiva di mq. 2.286,00. L'assegnazione dei lotti, trattandosi di aree PEEP che sono cedute in proprietà a prezzo vincolato, sarà disciplinata da specifici atti come prevede la vigente normativa (art. 35 della Legge 865/71). Il valore complessivo dell'area è di euro 497.480,50, pari a euro 159,50 al mq.

Lotti residenziali di Via Calanca – Frazione San Martino Spino

Trattasi di un'area in corso di urbanizzazione, 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 saranno 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. Il ha una superficie complessiva di circa mq. 160,00 ed 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 in corso di frazionamento per la 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 184.305,00, pari a euro 55,00 al mq.

Porzione di parcheggio pubblico posto in Via Volta

Trattasi di una porzione di area destinate a parcheggio pubblico, posta in Via Volta destinate, sarà prima sdemanializzata e poi permutate con un'area simile adiacente avente un valore desunto dalle tabelle dei valori medi ai fini IMU per l'anno 2019, è di euro 992,00, pari a euro 32,00 al mq.;

Si precisa che rispetto al piano Triennale 2018-2020, alcuni valori e più precisamente, per quanto concerne il lotto residenziale posto in Mirandola, Via Mazzone, il lotto residenziale posto in frazione Mortizzuolo e l'area residenziale con sovrastante fabbricato "Centro Anziani", sono stati adeguati all'andamento di mercato facendo riferimento anche la tabella riepilogativa dei valori medi delle aree edificabili per l'anno 2018 ai fini della tassazione IMU.