Comune
di Molinella
Città Metropolitana di Bologna

PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2022-2024

RELAZIONE ESPLICATIVA

Comune di Molinella
Protocollo N.0001101/2022 del 18/01/2022

AGGIORNAMENTO GENNAIO 2022

Comune
di Molinella
Città Metropolitana di Bologna

1. PREMESSA

2. IL PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI.

2.1. Contenuti, finalità e quadro normativo di riferimento

2.2. Lo strumento della Concessione di Valorizzazione - Focus

3. CENNI SULL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

3.1. Il mercato immobiliare in Italia

3.2. Il mercato immobiliare residenziale nella Regione Emilia Romagna - Focus

3.3. Il mercato immobiliare residenziale a Bologna - Focus

4. LA COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI MOLINELLA

4.1. Cenni sul patrimonio immobiliare pubblico

4.2. Articolazione del patrimonio immobiliare comunale

5. I PRINCIPALI RISULTATI CONSEGUITI E LE ATTIVITA' MESSE IN CAMPO

6. IL PAV PER IL TRIENNIO 2022-2024 IN SINTESI

7. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

1. PREMESSA

La presente nota esplicita e accompagna il Piano di Alienazione e Valorizzazione del patrimonio immobiliare (d'ora in poi anche PAV o Piano) del Comune di Molinella per il triennio 2022/2024, dando quindi atto delle informazioni alla base dello strumento di programmazione delle attività di dismissione e gestione del patrimonio immobiliare comunale.

2. IL PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI. Quadro normativo di riferimento

2.1. Contenuti, finalità e quadro normativo di riferimento

Il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazione è stato introdotto dall'art. 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133 e s.m.i., e consiste in uno strumento di programmazione delle attività di dismissione e gestione del proprio patrimonio immobiliare disponibile.

Ai sensi del D.lgs 23 giugno 2011, n. 118 (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42) così come modificato dal D.lgs 126/2014, il Piano è allegato, per farne parte integrante del Documento Unico di Programmazione (DUP) ed in particolare della Sezione Operativa (SeO) dello stesso.

La finalità dello strumento è quella di procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, per cui gli Enti redigono il PAV, inserendo nei relativi elenchi i singoli beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, allo scopo di sollecitare per gli stessi iniziative di riconversione e riuso che consentano il reinserimento dei cespiti nel circuito economico sociale, innescando, conseguentemente, il processo di rigenerazione urbana con ricadute positive sul territorio, oltre che sotto il profilo della riqualificazione fisica, anche e soprattutto sotto il profilo economico-sociale.

Ciò si inserisce nell'attuale impianto normativo riguardante il Patrimonio Immobiliare Pubblico, sempre più orientato alla gestione patrimoniale di tipo privatistico che in particolare nell'attuale congiuntura socio-economica impone la diminuzione delle spese di gestione, di indebitamento e del debito pubblico anche attraverso la razionalizzazione degli spazi, la messa a reddito dei beni e l'alienazione, per il rilancio dell'economia ed il recupero fisico e sociale delle città.

L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come **patrimonio disponibile**, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale.

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

Contro l'iscrizione del bene negli elenchi e' ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.

L'articolo 58 del D.L. 112/2008, estende (comma 6) anche agli Enti Territoriali la possibilità di utilizzare lo strumento della Concessione di Valorizzazione, già previsto per i beni immobili dello Stato ai sensi dell'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410.

Infine, l'articolo 58, al comma 9 dispone che ai conferimenti di cui al presente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui sopra, si applicano le disposizione dei commi 18 e 19 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410; in particolare, l'art.3 comma 18 del D.L.351/2001, a seguito delle modifiche apportate con il Decreto Legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni in Legge 11 novembre 2014, n. 164, art.20 comma 4 lettera a dispone che: "Lo Stato e gli altri enti pubblici sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122. Restano fermi i vincoli gravanti sui beni trasferiti."

2.2. Lo strumento della Concessione di Valorizzazione

Come sopra accennato, ai sensi dell'articolo 58 comma 6 del D.L. 112/2008, anche gli Enti Territoriali possono avvalersi dello strumento giuridico della Concessione di Valorizzazione, già previsto per i beni immobili dello Stato ai sensi dell'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410.

I beni immobili possono essere quindi concessi o locati a privati, a titolo oneroso, con la finalità di riqualificarli e riconvertirli tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso che consentano lo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini.

Le concessioni e le locazioni sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i cinquanta anni.

Diversi sono i vantaggi per il privato concessionario, infatti, i bandi fissano i criteri di assegnazione e le condizioni delle concessioni o delle locazioni e prevedono espressamente:

- il riconoscimento all'affidatario di un indennizzo valutato sulla base del piano economico finanziario, nei casi di revoca della concessione per sopravvenute esigenze pubbliche o di recesso dal contratto di locazione nei casi previsti dal contratto;
- la possibilità, ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, di subconcedere le attività economiche o di servizio.

3. CENNI SULL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

3.1. Il mercato immobiliare in Italia

Secondo l'indagine condotta presso 1.192 agenti immobiliari dal 21 giugno al 26 luglio 2021, rimane ampiamente prevalente la quota di operatori che segnala la stabilità dei prezzi delle abitazioni, con un rafforzamento dei segnali di pressioni al rialzo. Coerentemente con tali sviluppi, lo sconto medio rispetto al prezzo iniziale richiesto dal venditore è lievemente diminuito. I giudizi sulle condizioni della domanda sono migliorati, sostenuti soprattutto da quelli più favorevoli nelle aree non urbane, mentre l'andamento dei nuovi incarichi a vendere è rimasto ovunque negativo. Le attese sul proprio mercato di riferimento sono rimaste stabili mentre sono migliorate quelle sull'evoluzione del mercato nazionale, specialmente su un orizzonte biennale. Si è consolidata la percezione degli agenti che, nell'arco dei prossimi tre anni, la domanda dei potenziali acquirenti si indirizzerà verso le abitazioni indipendenti e quelle con spazi esterni più che nel periodo precedente la pandemia. A tali sviluppi contribuirebbe la possibilità di ricorrere al lavoro a distanza, specialmente nelle aree metropolitane.

Figura 1



Figura 2



(1) Saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione" ; (2) gli sconti medi sul prezzo sono indicati in punti percentuali.

Periodo di riferimento: 2° trimestre 2021

Le conseguenze della crisi sanitaria per la diffusione del COVID-19 sul mercato immobiliare e sull'economia in generale sono tuttora evidenti. Dal secondo trimestre del 2021 si è assistito a un deciso tentativo di rincorrere la normalità, visto il progressivo allentamento delle misure di confinamento che hanno consentito la ripresa quasi completa delle attività economiche. Gli effetti economici sul settore immobiliare, anche nel III trimestre 2021 sono caratterizzati proprio da questa rincorsa che evidenzia in molteplici forme un ritrovato dinamismo.
Per l'Italia, il clima del mercato immobiliare residenziale del II trimestre 2021 rilevato nel Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia è sintetizzabile nei punti che seguono.

- Il 67,5 per cento degli agenti intervistati ha segnalato una sostanziale stabilità dei prezzi di vendita nel secondo trimestre del 2021, una quota superiore a quella della precedente rilevazione; la percentuale di operatori che ravvisano un calo delle quotazioni è nettamente diminuita, assestandosi su valori storicamente bassi (17,9 per cento, da 27,1 nell'indagine precedente). È invece salita al 14,6 per cento quella di chi giudica i prezzi in aumento.
- La quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione nel trimestre aprile-giugno ha continuato a salire (all'85,8 per cento da 83,6 nel I trimestre del 2021), portandosi al di sopra dei livelli precedenti l'epidemia; di esse, il 75,9 per cento ha venduto solo abitazioni preesistenti. Nel secondo trimestre il saldo tra i giudizi di aumento e riduzione dei potenziali acquirenti è fortemente cresciuto, grazie al miglioramento registrato sia nelle aree urbane sia, soprattutto, in quelle non urbane;
- Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è ulteriormente sceso, al 9,3 per cento dal 10,1 nell'indagine precedente; i tempi di vendita sono rimasti sostanzialmente stabili, a 7,2 mesi.
- Per oltre la metà degli agenti le cause prevalenti di cessazione dell'incarico a vendere restano le proposte di acquisto ritenute troppo basse dai venditori e i prezzi giudicati troppo elevati dai compratori. Per il 23,2 per cento degli operatori la causa principale dell'estinzione dell'incarico è invece la difficoltà nel reperimento del mutuo (da 24,6 nella scorsa indagine, segnando così la terza riduzione consecutiva).
- Il 69,6 per cento delle compravendite è stato finanziato con mutuo ipotecario; il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile è pressoché stabile, al 77,6 per cento.
- Poco più dell'80 per cento degli operatori ha dichiarato di aver locato almeno un immobile nel secondo trimestre, in linea con il periodo precedente. Il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione dei canoni di affitto si conferma ampiamente negativo nelle aree urbane (-20,2 per cento) mentre è positivo al di fuori di queste (3,9 per cento). Le attese di aumento dei prezzi di affitto nel terzo trimestre del 2021 tornano a prevalere marginalmente su quelle di diminuzione per la prima volta dall'inizio della pandemia (-11,6 nello scorso trimestre), grazie alle prospettive favorevoli nelle aree non urbane. Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore ha continuato a diminuire, portandosi al 3,8 per cento (da 4,3).
- Le attese delle agenzie riguardo alle condizioni del proprio mercato di riferimento nel trimestre in corso sono rimaste sostanzialmente invariate: il 13,1 per cento degli operatori ha aspettative sfavorevoli, il 10,9 prefigura invece un miglioramento. Le prospettive restano in prevalenza positive su un orizzonte biennale. Il peggioramento del saldo fra le attese di aumento e diminuzione dei nuovi incarichi a vendere nel trimestre in corso è in gran parte dovuto al calo dell'attività durante i mesi estivi. Le attese sull'evoluzione dei prezzi di vendita nel trimestre in corso hanno continuato a migliorare.

Le compravendite del settore residenziale in Italia nel secondo trimestre 2021 superano le 200 mila unità scambiate, con un tasso tendenziale annuo che va oltre il +70% quando confrontato con lo stesso trimestre del 2020. Tale raffronto avviene però con quel trimestre contraddistinto da quasi due mesi di rigido lockdown, resosi necessario per contrastare l'emergenza sanitaria, e da una progressiva e lenta riapertura delle attività economiche solo agli inizi del mese di maggio, con un impatto notevole, come osservato anche nelle precedenti Statistiche trimestrali, sulle compravendite immobiliari.
I dati delle compravendite di abitazioni nel secondo trimestre del 2021 relativi alle otto principali città italiane (Tabella 8), evidenziano, con oltre 11 mila abitazioni acquistate in più rispetto al secondo trimestre del 2020, una variazione tendenziale annua ampiamente positiva nel suo complesso, +54,6%, che rimane tale anche nel confronto con il secondo trimestre del 2019, rispetto al quale le compravendite sono aumentate del 14% circa.

3.2. Il mercato immobiliare residenziale nella Regione Emilia Romagna - Focus

Il mercato immobiliare nel corso dell'anno 2020 è stato fortemente influenzato dall'emergenza sanitaria (COVID-19) le cui misure restrittive hanno impattato negativamente sul panorama delle compravendite e sull'economia in generale. Solo nel corso dell'ultimo trimestre si è manifestata una graduale ripresa del mercato, in particolare per quanto riguarda i volumi di compravendita del segmento residenziale, analogo scenario si è verificato anche nel dettaglio regionale dell'Emilia Romagna, pertanto si ritiene maggiormente utile procedere con l'analisi dei dati relativamente all'anno 2019 essendo l'annualità 2020poco significativa dell'andamento del mercato.

L'esame di dettaglio del panorama delle compravendite evidenzia che il calo generalizzato delle contrattazioni rispetto all'anno 2019 è avvenuto con entità sensibilmente diverse nelle singole realtà provinciali: alla significativa riduzione di transazioni della provincia di Bologna (-9,2%) seguono quelle di Reggio Emilia (-7,0%) e di Modena (-6,7%) mentre i decrementi più contenuti sono registrati nelle province di Ravenna (-1,7%) e Forlì-Cesena (-2,8%).

Gli andamenti descritti si rinnovano, con qualche lieve eccezione, anche con riguardo alle transazioni e alle variazioni delle stesse rispetto all'anno 2019 limitatamente alle sole città capoluogo (Tabella 2) che registrano complessivamente 19.892 NTN. La maggiore concentrazione di scambi, seppure in decremento del 9,2% rispetto all'anno precedente, si realizza nella città di Bologna, con 5.348 transazioni normalizzate (26,9% del totale), mentre gli apporti più contenuti sono forniti dalle province di Piacenza (6,2%) e ForlìCesena (6,0%).

3.3. Il mercato immobiliare residenziale a Bologna – Focus

Il territorio è costituito da 55 Comuni ed è stato suddiviso in sette macroaree geografiche, di seguito elencate e rappresentate nella mappa tematica (Figura 8):

- ***Bologna***: capoluogo;
- ***Montana***: Lizzano in belvedere, Camugnano, Castel di Casio, Castel d'Aiano, Castel del rio, Castiglione dei Pepoli, Fontanelice, Gaggio montano, Grizzana Morandi, Loiano, Monghidoro, Monzuno, San Benedetto val di Sambro, Alto Reno terme.
- ***Prima semicintura nord***: Anzola dell'Emilia, Calderara di Reno, Castel Maggiore, Castenaso, Granarolo dell'Emilia.
- ***Prima semicintura sud***: Casalecchio di Reno, Pianoro, Sasso Marconi, San Lazzaro di Savena, Zola Predosa.
- ***Seconda semicintura nord***: Argelato, Baricella, Bentivoglio, Budrio, Castello d'Argile, Crevalcore, Galliera, Malalbergo, Medicina, Minerbio, Molinella, San Giovanni in Persiceto, Pieve di Cento, Sala Bolognese, San Giorgio di Piano, San Pietro in Casale, Sant'Agata Bolognese,
- ***Seconda semicintura sud est***: Borgo Tossignano, Casalfiumanese, Castel Guelfo, Castel San Pietro terme, Dozza, Imola, Monterenzio, Mordano, Ozzano dell'Emilia.
- ***Seconda semicintura sud ovest***: Marzabotto, Monte San Pietro, Vergato, Valsamoggia.

La scelta delle aggregazione dei comuni nelle singole macroaree è stata impostata tenendo conto delle condizioni morfologiche e socio-economiche del territorio.

Nella fattispecie, la macroarea "capoluogo" di Bologna è stata identificata nell'intera area urbana del capoluogo, la macroarea "montana" ha trovato connotazione considerando le particolari caratteristiche morfologiche tipiche dell'Appennino emiliano, mentre le altre macroaree sono state identificate in via generale come "semicinture" definite in funzione delle proprie condizioni socioeconomiche.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare con approfondimenti sul capoluogo di Bologna.

I dati analizzati e presentati nel focus sono:

- il numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e relative variazioni;
- le quotazioni medie delle abitazioni e le relative variazione.

L'analisi dei dati rilevati indica che la Provincia di Bologna, con 12.856 compravendite (NTN) nel 2020 rispetto alle 14.137 del 2019, registra una contrazione dei trasferimenti pari al 9,2 %. Ad eccezione della macroarea Montana, per la quale si verifica un incremento pari a + 8,3%, le restanti le macroaree seguono il

trend provinciale con flessioni comprese tra -1,6% registrate nella Prima semicintura Sud e –15,3% nella Seconda semicintura Sud–Est.
Per quanto concerne l'aspetto economico, i dati evidenziano una sostanziale stabilità delle quotazioni sull'intero territorio dove si registra un dato aggregato provinciale pari a + 0,4% corrispondente ad un valore medio di 2.054 €/m2 . In termini assoluti la quotazione più elevata è rilevata nella macroarea Capoluogo (2.818 €/m2), con una variazione positiva di +0,9% rispetto al 2019; la macroarea Montana registra invece il minor apprezzamento pari a 958 €/m2 , in ribasso del 3,2%.

4. LA COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI MOLINELLA

4.1. Cenni sul patrimonio immobiliare pubblico

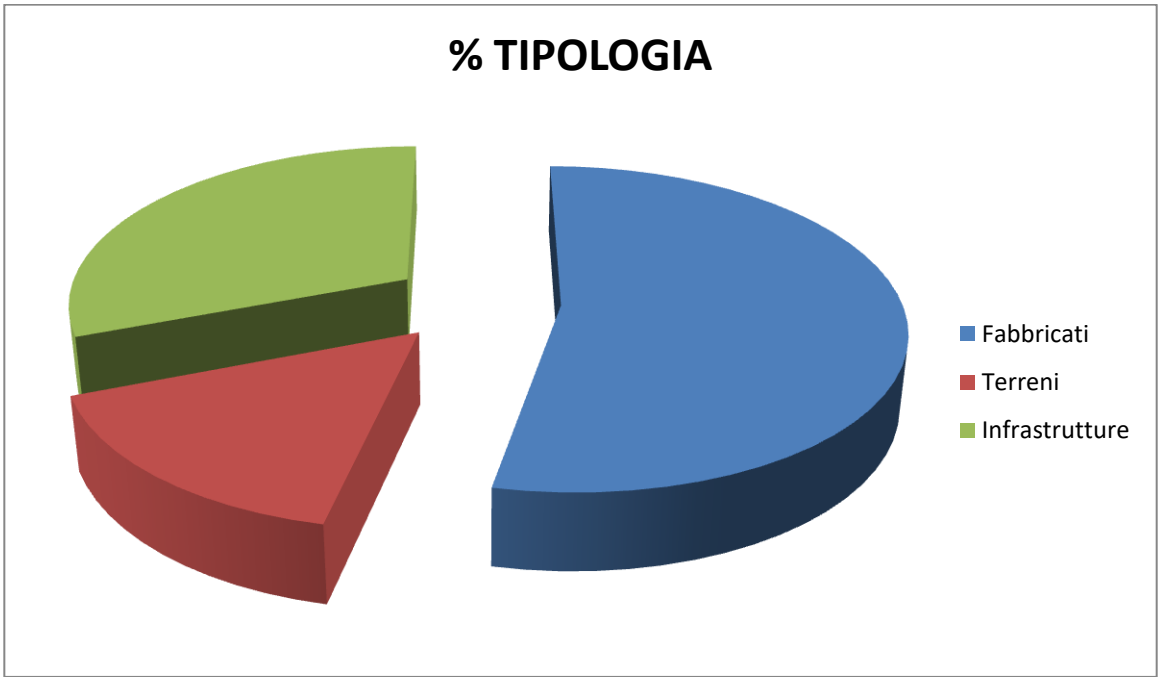
I beni immobili pubblici, secondo le previsioni degli articoli 822 e seguenti del Codice Civile, sono classificati in:

- **beni demaniali** (artt. 822 e 824 del C.C.) che comprendono strade, piazze, cimiteri, mercati, chiese, immobili d'interesse storico ed archeologico, parchi, aree e giardini pubblici, fontane, canali, acquedotti, mura e porte della città, diritti di uso pubblico, musei, pinacoteche;
- **beni patrimoniali indisponibili**, ovvero, gli immobili di uso pubblico per destinazione, quindi, edifici destinati a sedi di uffici pubblici, beni genericamente destinati al pubblico servizio, teatri, edifici scolastici (gli edifici concessi all'Università in uso inteso come diritto reale costituiscono invece patrimonio disponibile), alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- **beni patrimoniali disponibili** che sono invece gli immobili non più strumentali; nel merito si specifica che, come sopra accennato, ai sensi dell'art. 58 c.2 del D.L. 112/2008, l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come Patrimonio Disponibile salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale (infatti per gli immobili soggetti a tale vincolo la sdemanializzazione avviene con l'autorizzazione all'alienazione);

4.2. Articolazione del patrimonio immobiliare comunale

Il patrimonio immobiliare per tipologia

TIPOLOGIA	IMPORTI	%
Fabbricati	33.096.477,02 €	53,36%
Terreni	9.800.206,56 €	15,78%
Infrastrutture	19.049.889,2 €	30,86%
Totale	**62.156.572,84**	**100,00%**



5. I RISULTATI CONSEGUITI E LE ATTIVITA' MESSE IN CAMPO

Le alienazioni del 2021

Il Comune prevede attraverso il medesimo Piano di attivarsi per la promozione attiva delle operazioni di valorizzazione immobiliari, sia autonomamente che attraverso l'eventuale partecipazione a varie iniziative finalizzate a favorire le opportunità di investimento in Italia, predisposte da Ministero, Regione o altro ente sovraordinato.

Il Piano delle Alienazioni 2021-2023 per l'annualità 2021 prevedeva l'alienazione un terreno edificabile per un importo pari ad € 105.708,00 nonché un fabbricato residenziale per un importo pari ad € 182.000,00,vista l'emergenza epidemiologica ancora in corso non ha reso possibile l'attivazione dell'iter volto alle alienazioni.

6. IL PAV PER IL TRIENNIO 2022/2024 IN SINTESI

Si riporta di seguito il quadro di sintesi delle previsioni del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni immobiliari per il triennio 2022/2024.

Alienazioni 2022	
TAB 1 Alienazione fabbricati previsti per l'anno 2022	
- fabbricati residenziali ed il terreno	€ 182.000,00
- fabbricati non residenziali	€ 116.000,00
TAB 2 Alienazione terreni previsti per l'anno 2022	€ 267.303,00
TAB 3 Permute 2022	€ 0,00
TAB 4 Acquisti - acquisizioni gratuite	€ 0,00
TAB 5 Diritti di superficie e servitù (si allega)	€ 0,00
Entrate da d. sup. stipulati prima del 2022	€ 0,00
TOTALE (TAB. 1, 2 E DIR. SUP. STIPULATI)	**€ 459.595,00**

Alienazioni 2023	
TAB 1 Alienazione fabbricati previsti per l'anno 2023 (si allega)	

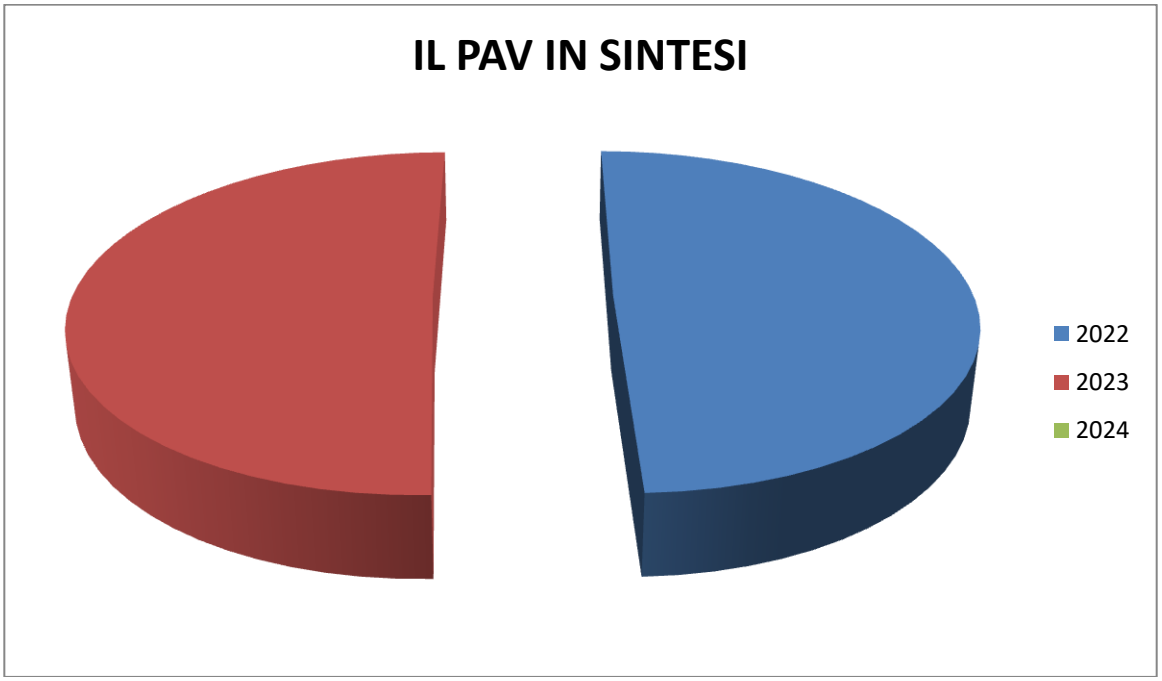
- fabbricati residenziali	€ 0,00
- fabbricati non residenziali	€ 470.000,00
TAB 2 Alienazione terreni previsti per l'anno 2023 (si allega)	€ 0,00
TAB 3 Permute 2023	€ 0,00
TAB 4 Acquisti - acquisizioni gratuite	€ 0,00
TAB 5 Diritti di superficie e servitù (si allega)	€ 0,00
Entrate da d. sup. stipulati prima del 2023	€ 0,00
TOTALE (TAB. 1, 2 E DIR. SUP. STIPULATI)	**€ 470.000,00**

Alienazioni 2024	
TAB 1 Alienazione fabbricati previsti per l'anno 2024 (si allega)	€ 0,00
- fabbricati residenziali	€ 0,00
- fabbricati non residenziali	€ 0,00
TAB 2 Alienazione terreni previsti per l'anno 2024 (si allega)	€ 0,00
TAB 3 Permute 2024	€ 0,00
TAB 4 Acquisti - acquisizioni gratuite	€ 0,00
TAB 5 Diritti di superficie e servitù (si allega)	€ 0,00
Entrate da d. sup. stipulati prima del 2024	€ 0,00
TOTALE (TAB. 1, 2 E DIR. SUP. STIPULATI)	**€ 0,00**

La tabella ed il grafico di seguito, sulla base dei dati sopra riportati, mettono a fuoco la proiezione delle alienazioni previste nel triennio.

Alienazioni triennio 2022/2024	
TOTALE 2022	€ 459.595,00
TOTALE 2023	€ 470.000,00
TOTALE 2024	€ 0,00
TOTALE COMPLESSIVO (2022-2023-2024)	**€ 929.595,00**

Si allegano le tabelle, di cui sopra, al presente documento con le relative specifiche tecniche.



7. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI E SITOGRAFICI

Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia 2° Trimestre 2021.
https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Pubblicazioni/Sondaggio+congiunturale+mercato+immobiliare/
Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare "RESIDENZIALE Statistiche 2 trimestre 2021".
https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Pubblicazioni/Statistiche+trimestrali/
Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare "NON RESIDENZIALE Statistiche 2 trimestre 2021".
https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Pubblicazioni/Statistiche+trimestrali/
Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare "Statistiche regionali. Il mercato immobiliare residenziale EMILIA ROMAGNA", periodo di riferimento: anno 2021.
https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Pubblicazioni/Statistiche+regionali/?page=schedefabbricatieterreni

ALIENAZIONI FABBRICATI PREVISTI NELL'ANNO 2022

N°		LOCAZIONE IMMOBILE	UTILIZZAZIONE ATTUALE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUPERFICIE MQ	VALORE STIMATO TOTALE (PREZZO A BASE D'ASTA)	INTERESSE CULTURALE D.LGS.42/2004 (SI/NO)	AUTORIZZAZIONE ALIEENAZIONE DEL MINISTERO PER I BENI CULTURALI (SI/NO)	DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE	NOTE
1	1,1	Immobile sito in C.so G. Mazzini dal civ. 266 al civ.278	Locali al grezzo	Fg.57 Mappale 43 Sub. 22, 23, 24, 26, 27	457,00	182.000,00 €	SI	NO	PSC - Ambiti urbani consolidati RUE - Centri e nuclei storici, categoria di tutela A1 e A2	
2		Immobile sito in C.so G. Mazzini civ. 111	Negozio	Fg.57 Mappale 197 Sub. 6	63	116000,00	SI	NO	PSC - Città storica RUE - Centri e nuclei storici, categoria di tutela A1 e A2	
					TOTALE COMPLESSIVO	**298000,00**				

ALIENAZIONI TERRENI PREVISTI NELL'ANNO 2022

N°		LOCAZIONE IMMOBILE	UTILIZZAZIONE ATTUALE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUPERFICIE MQ	VALORE STIMATO TOTALE (PREZZO A BASE D'ASTA)	DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE	NOTE
1	1,1	Area urbana Via Don Primo Angelini - Via Giacomo Pedrelli	area libera	Fg.58 Mappale 482	870	43961,00 €	In parte Verde complementare e/o piste ciclabili In parte AC 3	La parte che ricade in Zona AC3 di fatto non genera capacità edificatoria in relazione alla esiguità della supeficie
	1,2			Fg.58 Mappale 496	496	25063,00 €	Verde complementare e/o piste ciclabili	
	1,3			Fg.58 Mappale 38 (parte)	520	26275,00 €	Verde complementare e/o piste ciclabili	
	1,4			Fg.58 Mappale 507	206	10409,00 €	Verde complementare e/o piste ciclabili	
2		Area a verde sportivo - Via Spadona	area libera	Fg.58 Mappale 967	6300	161595,00 €	Area verde sportivo - Zona AC6.2 sub 3	
				MQ COMPLESSIVI	8392			
					TOTALE COMPLESSIVO	267303,00 €		

ALIENAZIONI FABBRICATI PREVISTI NELL'ANNO 2023

N°		LOCAZIONE IMMOBILE	UTILIZZAZIONE ATTUALE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUPERFICIE MQ	VALORE STIMATO TOTALE (PREZZO A BASE D'ASTA)	INTERESSE CULTURALE D.LGS.42/2004 (SI/NO)	AUTORIZZAZIONE ALIENAZIONE DEL MINISTERO PER I BENI CULTURALI (SI/NO)	DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE	NOTE
1	1,1	Immobile sito in C.so G. Mazzini dal civ. 266 al civ.278	Ufficio locato	Fg.57 Mappale 43 Sub. 19	24,00	470.000,00 €	SI	NO	PSC - Ambiti urbani consolidati RUE - Centri e nuclei storici, categoria di tutela A1 e A2	
	1,2	Immobile sito in C.so G. Mazzini dal civ. 266 al civ.278	Ufficio locato	Fg.57 Mappale 43 Sub. 20	23,00					
	1,3	Immobile sito in C.so G. Mazzini dal civ. 266 al civ.278	Negozio locato	Fg.57 Mappale 43 Sub. 21	493,00					
	1,4	Immobile sito in C.so G. Mazzini dal civ. 266 al civ.278	Ufficio locato	Fg.57 Mappale 43 Sub. 28	24,00					
	1,5	Immobile sito in C.so G. Mazzini dal civ. 266 al civ.278	Ufficio locato	Fg.57 Mappale 43 Sub. 29	23,00					

TOTALE COMPLESSIVO	**470.000,00 €**