Comune
di Molinella
Città Metropolitana di Bologna

PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2025-2027

RELAZIONE ESPLICATIVA

Comune di Molinella
Protocollo N.0030360/2024 del 03/12/2024

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. IL PAV PER IL TRIENNIO 2025-2027 IN SINTESI

6. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Comune
di Molinella
Città Metropolitana di Bologna

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 2025-2027, 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.

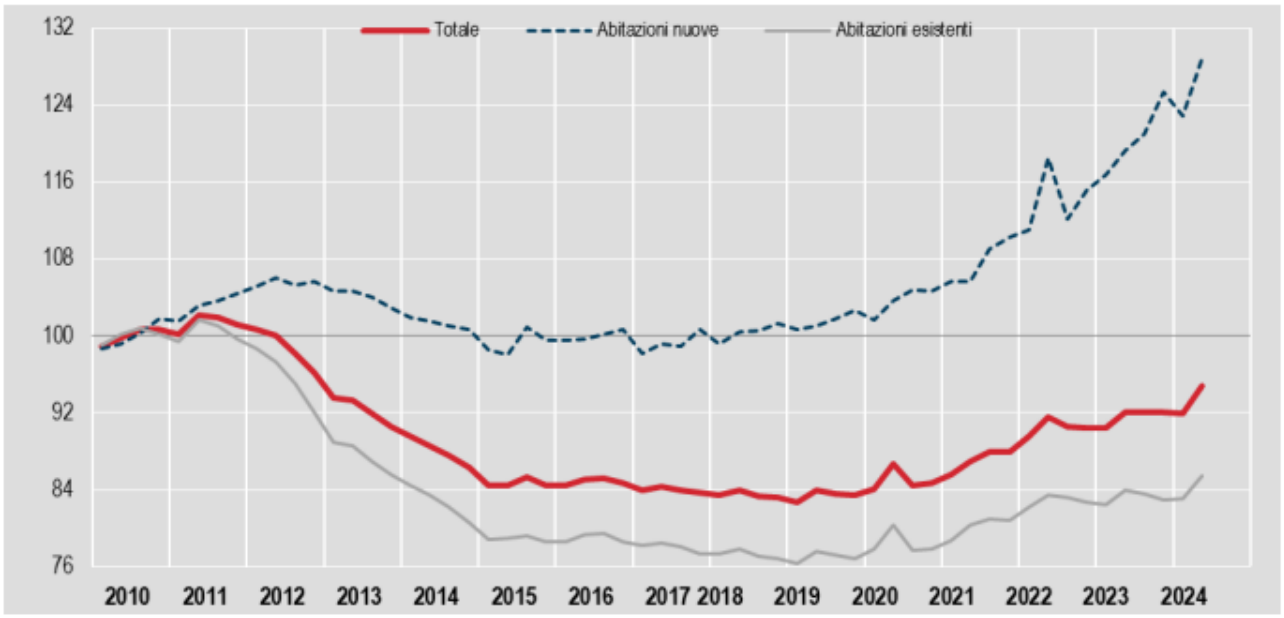
3. CENNI SULL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

3.1. Il mercato immobiliare in Italia

Nel secondo trimestre del 2024 la fase di crescita tendenziale dei prezzi delle abitazioni prosegue, mostrando nuovamente un'accelerazione. Il maggior contributo è dato dai prezzi delle abitazioni nuove che aumentano dell'8,1% su base annua, mentre quelli delle abitazioni esistenti crescono anch'essi ma in maniera più contenuta. A livello territoriale, la crescita su base annua dei prezzi delle abitazioni è diffusa in tutte le ripartizioni geografiche risultando più marcata nel Sud e Isole e nel Nord Est (+3,9% e +3,7% rispettivamente). L'accelerazione su base annua dei prezzi delle abitazioni, nel secondo trimestre del 2024, si manifesta in un contesto di ripresa dei volumi di compravendita degli immobili residenziali, dopo un anno e mezzo in cui il numero delle transazioni registrava un calo tendenziale.
Secondo le stime preliminari, nel secondo trimestre 2024 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, aumenta del 3,2% rispetto al trimestre precedente e del 2,9% nei confronti dello stesso periodo del 2023 (era +1,6% nel primo trimestre 2024).
La crescita tendenziale dell'IPAB si deve soprattutto ai prezzi delle abitazioni nuove che aumentano dell'8,1% (in forte accelerazione rispetto al +5,3% del trimestre precedente) e, in misura più contenuta, a quelli delle esistenti che salgono dell'1,9% (in rafforzamento rispetto al +0,8% del primo trimestre).
Questi andamenti si manifestano in un contesto di lieve ripresa dei volumi di compravendita (+1,2% la variazione tendenziale registrata nel secondo trimestre 2024 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale, dopo il -7,2% del trimestre precedente).
Anche su base congiunturale, la dinamica di aumento dell'IPAB (+3,2%) è imputabile sia ai prezzi delle abitazioni nuove sia a quelli delle esistenti, in crescita rispettivamente del 4,8% e del 2,9%.
Il tasso di variazione acquisito dell'IPAB per il 2024 è pari a +2,7% (+5,6% per le abitazioni nuove e +2,0% per quelle esistenti).
In tutte le ripartizioni geografiche si registra una crescita dei prezzi delle abitazioni sia su base congiunturale sia su base annua. Su base tendenziale si evidenziano ovunque tassi di incremento positivi e in accelerazione rispetto al trimestre precedente: la crescita più alta si registra nel Sud e Isole con un +3,9%, trainata dai prezzi delle abitazioni nuove che registrano un aumento del 9,5%. Seguono il Nord-Est (da +1,6% a +3,7%), il Nord-Ovest (da +1,9% a +2,5%) e il Centro (da +0,6% a +2,2%).

I prezzi delle abitazioni sono in crescita in tutte le città per le quali viene diffuso l'IPAB. A Milano si registra un aumento, su base annua, del 4,7%, in decelerazione rispetto al trimestre precedente (era +5,3%). Seguono Roma, dove si evidenzia un rialzo tendenziale del +1,6% (era -0,8% nel trimestre precedente) e Torino che fa segnare la crescita più contenuta, pari allo 0,3%, ma in accelerazione dal -0,7% del trimestre precedente.

FIGURA 1. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI (IPAB)
I trimestre 2010 - II trimestre 2024 (base 2010=100) (a) (b)



(a) La scelta del 2010 come anno base è da ricondursi esclusivamente a ragioni grafiche.
(b) I dati del secondo trimestre 2024 sono provvisori.

PROSPETTO 1. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI
II trimestre 2024, indici e variazioni percentuali congiunturali e tendenziali (base 2015=100)(a)

TIPOLOGIA ABITAZIONI	Indici	Variazioni congiunturali	Variazioni tendenziali	Variazioni medie	Inflazione acquisita al II trim 2024
	II trim 2024	II trim 2024 / I trim 2024	II trim 2024 / II trim 2023	I-II trim 2024 / I-II trim 2023	
Abitazioni nuove	129,8	+4,8	+8,1	+6,7	+5,6
Abitazioni esistenti	108,4	+2,9	+1,9	+1,3	+2,0
Totale	112,0	+3,2	+2,9	+2,3	+2,7

(a) I dati del secondo trimestre 2024 sono provvisori.

3.3. Il mercato immobiliare residenziale in Emilia Romagna

Dopo le ottime performance registrate in epoca post pandemia, nel 2023 si assiste ad una battuta di arresto del mercato che segna un decremento delle contrattazioni, su scala nazionale, pari al 9,6%. La regione Emilia Romagna, in analogia all'andamento del mercato nazionale, segna un trend negativo ancor più accentuato (-12,0%), con un calo complessivo di 8415 NTN, riportando il livello dei volumi scambiati pari a quello del 2019.
L'analisi del dettaglio delle compravendite mostra un andamento negativo omogeneo che abbraccia tutte le province, seppur con oscillazioni differenti; i mercati con maggiore tenuta risultano Piacenza (-4%), Ferrara (-7,3%) e Parma (-7,9%); le rimanenti province segnalano contrazioni annue sensibilmente superiori, oscillanti tra la percentuale registrata in provincia di Modena (-11,2%), che già nel 2022 mostrava segno negativo in controtendenza al trend regionale, e quella rilevata per la provincia di Forlì-Cesena (-15,7%).

Al numero totale delle transazioni registrato su scala regionale (62.705 NTN) concorrono in modo significativo le province di Bologna, con 14.634 transazioni normalizzate (pari ad una quota del 23,3% dell'intero mercato regionale), e di Modena con 9.572 NTN (15,3% del totale); gli apporti più contenuti, in termini di numerosità degli scambi, sono forniti dalle province di Rimini con 3.940 NTN (6,3%), Forlì-Cesena con 4.556 NTN (7,3%) e Piacenza con 4.559 NTN (7,3% dei volumi regionali compravenduti).
I dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2023 evidenziano valori sostanzialmente in crescita: le variazioni, di segno positivo, corrispondono mediamente a +1,1% per i capoluoghi e +0,8% per il resto della provincia, con quotazioni medie che si attestano rispettivamente in 1.939 €/mq e 1.283 €/mq.
L'esame puntuale per capoluogo di provincia evidenzia incrementi più sostanziali delle quotazioni per le città di Parma (+2,0%), e Ravenna (+2,0%), cui si contrappone il solo abbattimento, ancorché di rilievo, di Piacenza (-4,6%). Nei comuni del "Resto della provincia" le sole percentuali di ribasso si registrano nelle province di Piacenza (-3,1%) e Rimini (-0,3%), mentre sui rimanenti territori si assiste ad un rialzo delle quotazioni, comunque contenuto (da +0,1% a +1,9%) distribuiti sulle rimanenti province.
Le quotazioni più elevate - in valore assoluto - si registrano tra i capoluoghi, ed in particolare nelle città di Bologna (2.902 €/mq) e Rimini (2.180 €/mq); nei restanti territori, invece, interessano i comuni delle province di Rimini (2.151 €/mq), Forlì-Cesena (1.564 €/mq) e Ravenna (1.470 €/mq), che racchiudono i principali centri della rinomata Riviera Romagnola, oltre alla provincia di Bologna (1.590 €/mq).

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:

- ***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.

In Tabella 9 si analizzano i dati di NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale. La provincia di Bologna, nel 2023 registra, complessivamente 14.634 compravendite (NTN), con una flessione del 14,4% rispetto al 2022. Nel dettaglio, le variazioni risultano negative per tutte le macroaree. La Prima Semicintura Nord segna l'abbattimento più consistente, pari a –17,7%, pressoché allineato al dato della macroarea relativa al capoluogo provinciale che, pur assorbendo una quota di mercato del 39% circa (5.700 NTN), registra una flessione del 16,1%. Per le rimanenti macroaree, si assiste comunque a cali importanti, che oscillano da -10,3% nella Prima Semicintura Sud fino a -15,0% nella Seconda Semicintura Nord; soltanto la Seconda Semicintura Sud-Ovest contiene le perdite registrando una flessione del 2,6%.
Vengono inoltre indicati i dati IMI (rapporto percentuale tra NTN e STOCK di unità immobiliari) relativi al 2023; il valore medio è pari al 2,53% con quota minima nella macroarea Montana (1,88%) e massima nella Prima semicintura Nord (3,09%). La differenza dell'indice medio IMI, rispetto al 2022, pari a - 0,44, risulta in linea con le corrispondenti oscillazioni delle dinamiche del mercato.
In Figura 9 è riportata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo con base 2004. L'andamento manifesta un lungo periodo positivo, registrato dal 2012 al 2019, seguito da una forte battuta di arresto nel corso del 2020 causata dalle inevitabili conseguenze dell'emergenza "Covid19"; dal 2021 si assiste ad una nuova ripresa delle contrattazioni che, nell'anno 2022, raggiungono

livelli simili o superiori a quelli registrati nel 2006/2007 sia per il capoluogo che per i comuni del restante territorio provinciale. Il 2023 registra una decisa inversione di tendenza, a seguito della quale l'entità dei volumi scambiati sul territorio bolognese torna ai livelli similari a quelli rilevati nel 2007.
Anche la Figura 10, che rappresenta la serie storica IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) per l'intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, riporta l'andamento altalenante del mercato immobiliare e sottolinea la battuta di arresto della movimentazione degli immobili compravenduti nel 2023.
In Tabella 10 sono indicate la quotazione media e la variazione annua relative a ciascuna macroarea provinciale. Tutte le macroaree registrano un aumento delle quotazioni medie, con variazioni oscillanti da +0,3% nella Seconda semicintura Sud-Ovest, a +3,8% nella Prima semicintura Nord, ad eccezione della macroarea Montana dalla quale, in controtendenza, emerge l'unico dato negativo (-2,0%). Per la quotazione media, pari a €/mq 2.111, si rileva un incremento dell'1,7%, in linea con la variazione del Capoluogo. Le quotazioni riscontrate si esprimono, quindi, in controtendenza alla diminuzione del numero di transazioni confermando la sostanziale tenuta del mercato immobiliare che, per la provincia di Bologna, indica, nel 2023, un aumento della quotazione media dell'1,7% rispetto al 2022.
La Figura 11, riporta la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia capoluogo e comuni non capoluogo, da cui si evince l'incremento registrato nel 2023 in tutti gli ambiti territoriali della provincia.

Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2023	NTN Variazione % 2023/22	IMI 2023	Differenza IMI 2023/22	Quota NTN 2023 per macroarea
MONTANA	989	-14,5%	1,88%	-0,32	6,8%
PRIMA SEMICINTURA NORD	1.111	-17,7%	3,09%	-0,69	7,6%
PRIMA SEMICINTURA SUD	1.604	-10,3%	2,58%	-0,31	11,0%
SECONDA SEMICINTURA NORD	2.747	-15,0%	2,87%	-0,52	18,8%
SECONDA SEMICINTURA SUD-EST	1.648	-14,4%	2,36%	-0,40	11,3%
SECONDA SEMICINTURA SUD-OVEST	836	-2,6%	2,58%	-0,08	5,7%
BOLOGNA CAPOLUOGO	**5.700**	**-16,1%**	**2,48%**	**-0,48**	**38,9%**
BOLOGNA	**14.634**	**-14,4%**	**2,53%**	**-0,44**	**100,0%**

Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

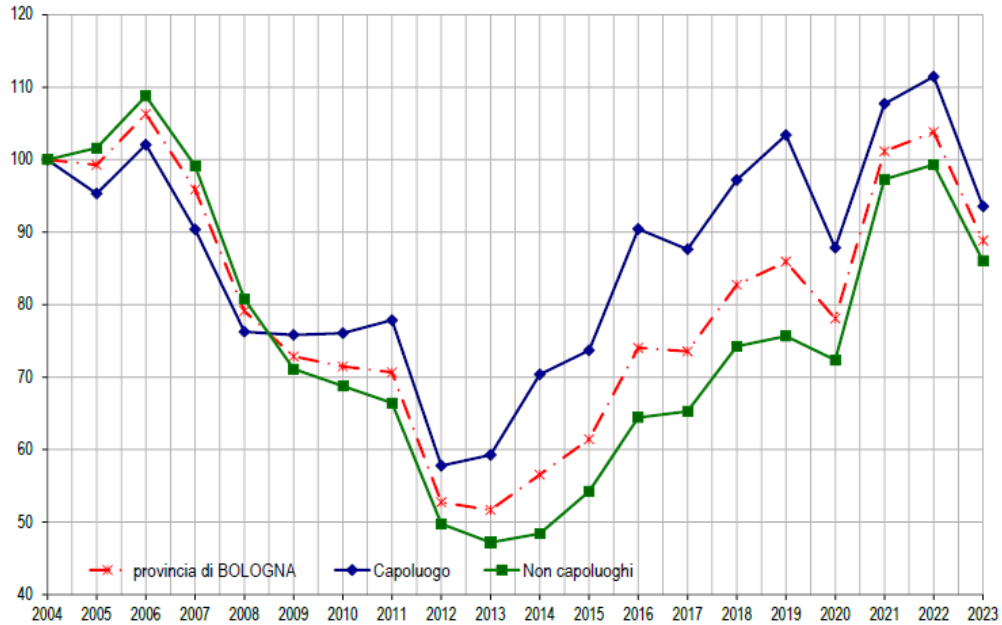


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

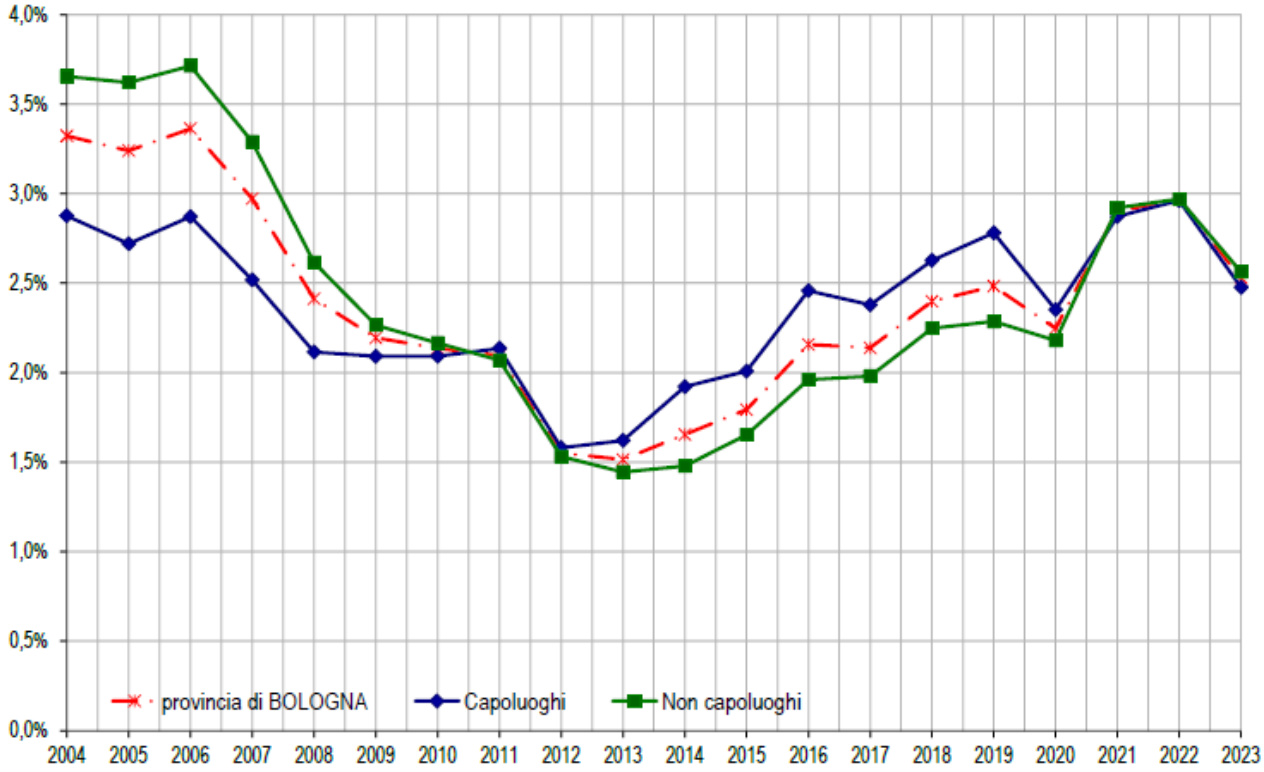
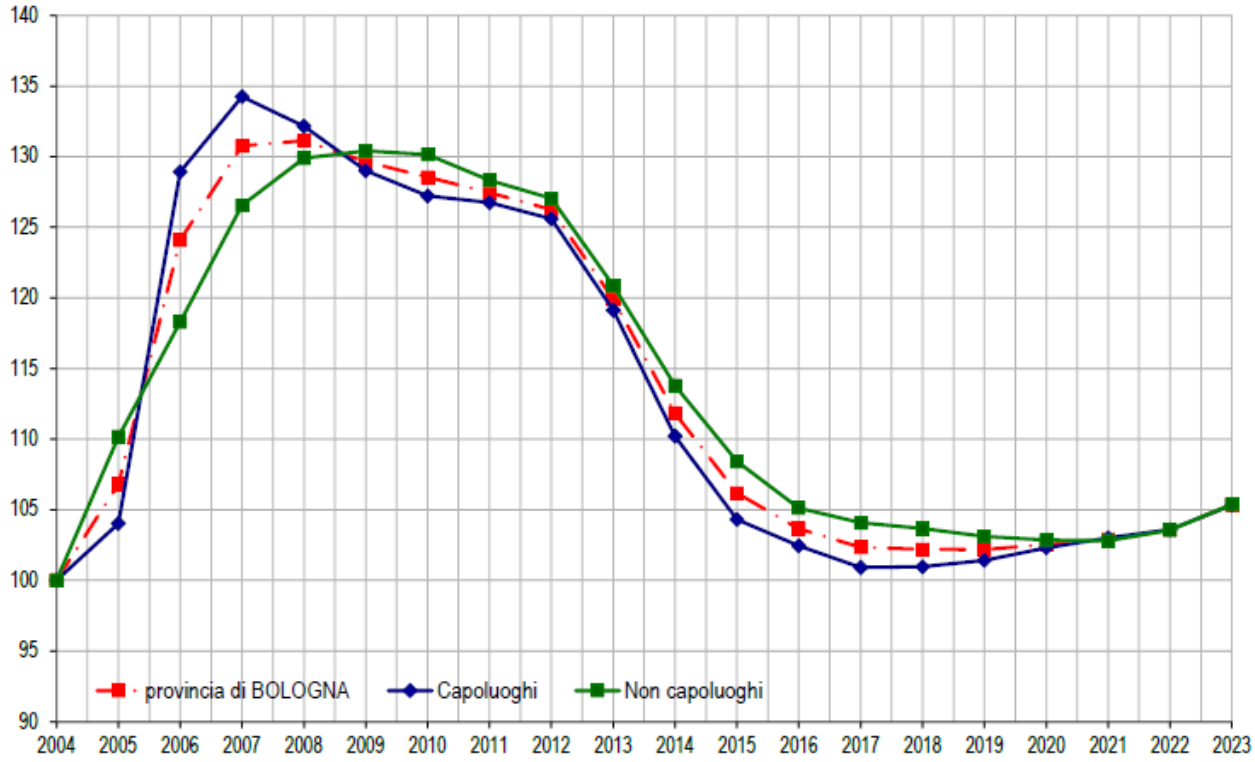


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2023	Quotazione media Var % 2023/22
MONTANA	941	-2,0%
PRIMA SEMICINTURA NORD	1.904	3,8%
PRIMA SEMICINTURA SUD	2.338	1,7%
SECONDA SEMICINTURA NORD	1.460	2,3%
SECONDA SEMICINTURA SUD-EST	1.527	2,3%
SECONDA SEMICINTURA SUD-OVEST	1.376	0,3%
BOLOGNA CAPOLUOGO	**2.902**	**1,7%**
BOLOGNA	**2.111**	**1,7%**

Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



4. LA COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI MOLINELLA

4.1. Cenni sul patrimonio immobiliare pubblico

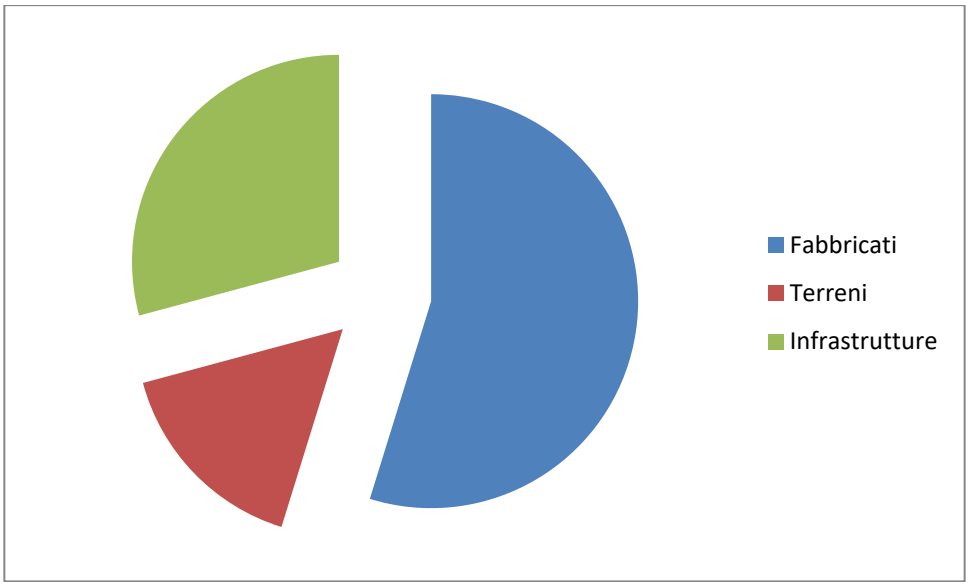
I beni immobili pubblici, secondo le previsioni degli articoli 822 e seguenti del Codice Civile, sono classificati in:

- **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, come da ultimo stato patrimoniale approvato (di cui al Rendiconto della gestione per l'esercizio 2023), risulta essere così suddiviso:

TIPOLOGIA	IMPORTI	%
Fabbricati	33.799.286,16 €	54,79%
Terreni	9.887.089,34 €	16,03%
Infrastrutture	18.004.928,28 €	29,19%
Totale	**61.691.303,78**	100,00%



5. I IL PAV PER IL TRIENNIO 2025-2027 IN SINTESI

Le alienazioni del triennio 2025-2027

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.

Si riporta di seguito il quadro di sintesi delle previsioni del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni immobiliari per il triennio 2025-2027.

ALIENAZIONI TERRENI PREVISTI NELL'ANNO 2025

N°		LOCAZIONE IMMOBILE	UTILIZZAZIONE ATTUALE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUPERFICIE MQ	VALORE STIMATO TOTALE (PREZZO A BASE D'ASTA)	DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE	NOTE
1	1,1	Via Bentivogli	Area libera	Fg. 57 - Mappale 90	85	7.200,00 €	AC1	Di fatto non si genera capacità edificatoria in relazione alla esiguità della supeficie
2	2,1	Via Murri	Area libera	Fg.56 - Mappale 265	110	8.800,00 €	AC1	Di fatto non si genera capacità edificatoria in relazione alla esiguità della supeficie
				MQ COMPLESSIVI	195			
					TOTALE COMPLESSIVO	16.000,00 €		

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

QUADRO RIASSUNTIVO CON PREVISIONI DI ENTRATA DERIVANTI DA ALIENAZIONI

TABELLE	VALORI	
ALIENAZIONI 2025		
	Previsioni di Entrata	**Previsioni alienazioni più probabili**
TAB 1 - Alienazioni fabbricati previsti per l'anno 2025	0,00 €	
TAB 2- Alienazioni terreni previsti per l'anno 2025	16.000,00 €	
TAB 3 - Permute per l'anno 2025	0,00 €	
TAB 4 - Acquisizioni gratuite per l'anno 2025	0,00 €	
TAB 5 - Diritti superficie e servitù per l'anno 2025	0,00 €	
Entrate da diritti di superficie stipulati nel 2025	0,00 €	
TOTALE (TAB. 1, 2 E DIR. SUP. STIPULATI)	**16.000,00 €**	
TOTALE PERMUTE	**0,00 €**	

ALIENAZIONI 2026		
	Previsioni di Entrata	**Previsioni alienazioni più probabili**
TAB 1 - Alienazioni fabbricati previsti per l'anno 2026	0,00 €	
TAB 2- Alienazioni terreni previsti per l'anno 2026	0,00 €	
TAB 3 - Permute per l'anno 2026	0,00 €	
TAB 4 - Acquisizioni gratuite per l'anno 2026	0,00 €	
TAB 5 - Diritti superficie e servitù per l'anno 2026	0,00 €	
Entrate da diritti di superficie stipulati nel 2026	0,00 €	
TOTALE (TAB. 1, 2 E DIR. SUP. STIPULATI)	**0,00 €**	
TOTALE PERMUTE	**0,00 €**	

ALIENAZIONI 2027		
	Previsioni di Entrata	Previsioni alienazioni più probabili
TAB 1 - Alienazioni fabbricati previsti per l'anno 2027	0,00 €	
TAB 2- Alienazioni terreni previsti per l'anno 2027	0,00 €	
TAB 3 - Permute per l'anno 2027	0,00 €	
TAB 4 - Acquisizioni gratuite per l'anno 2027	0,00 €	
TAB 5 - Diritti superficie e servitù per l'anno 2027	0,00 €	
Entrate da diritti di superficie stipulati nel 2027	0,00 €	
TOTALE (TAB. 1, 2 E DIR. SUP. STIPULATI)	**0,00 €**	
TOTALE PERMUTE	**0,00 €**	

	Previsioni di Entrata	Previsioni alienazioni più probabili
TOTALE COMPLESSIVO (2025-2026-2027)	**16.000,00 €**	
TOTALE 2025	**16.000,00 €**	
TOTALE 2026	**0,00 €**	
TOTALE 2027	**0,00 €**	

6. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI E SITOGRAFICI

II trimestre 2024 PREZZI DELLE ABITAZIONI
https://www.istat.it/wp-content/uploads/2024/09/CS-abitazioni-Q22024.pdf
Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare "Statistiche regionali. Il mercato immobiliare residenziale EMILIA ROMAGNA", Anno 2024 - periodo di riferimento anno 2023.
https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/statistiche-regionali