



COMUNE DI CASTELLARANO
Provincia di Reggio Emilia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 54 del 23/12/2025

OGGETTO: PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI AI SENSI DELL'ART 58 DEL DECRETO LEGGE N. 112 DEL 25 GIUGNO 2008, CONVERTITO CON LEGGE N. 133 DEL 6 AGOSTO 2008 – ANNO 2025. AGGIORNAMENTO

L'anno duemilaventicinque , addì ventitre del mese di Dicembre alle ore 19:00 , nella Sede Municipale , previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito in modalità mista (presenza in aula/videoconferenza) ai sensi del vigente regolamento comunale sul funzionamento del consiglio, sotto la presidenza del Presidente del Consiglio Comunale Luca Fornari il Consiglio Comunale.

Partecipa Il Vice Segretario Dott. Agostino Toni .

N°	Nome	Presenza	N°	Nome	Presenza
<u>1</u>	ZANNI GIORGIO	P	10	PALAZZI TIZIANO	P
<u>2</u>	ROSSI ROSSANO	P	11	GAMBARELLI RICCARDO	P
<u>3</u>	PAGANELLI CATIA	P	12	FERRARI ANDREA	P
<u>4</u>	MAMMI GIOVANNI	P	13	RUINI FABIO	P
<u>5</u>	ZINI CLAUDIA	AG	14	CIGARINI ANNA MARIA	AG
<u>6</u>	RAVAZZINI MIRCO	P	15	CAMPANI GIAN PIETRO	AG
<u>7</u>	ZANICHELLI MASSIMO	P	16	MANSUETI ENRICO	P
<u>8</u>	FORNARI LUCA	P	17	PANCIROLI ANDREA	AG
<u>9</u>	CORRADINI MARTINA	P			

PRESENTI: 13 ASSENTI: 4 di cui GIUSTIFICATI: 4

Sono presenti gli Assessori:

GUIDUCCI MARTINA, BARTOLINI CASSANDRA .

Svolgono la funzione di Scrutatori:

MAMMI GIOVANNI, CORRADINI MARTINA, RUINI FABIO .

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a trattare l'argomento di cui in oggetto dando atto il Consigliere Ravazzini Mirco partecipa allo svolgimento della seduta in videoconferenza , ai sensi di legge

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATA il Regolamento Comunale per l'Alienazione dei beni immobili, approvato con Delibera di Consiglio Comunale N. 3 del 22/01/2013;

RICHIAMATE:

- la delibera di Consiglio comunale n. 54 del 19/12/2024 ad oggetto "approvazione del bilancio di previsione finanziario 2025-2027, della nota integrativa e del piano degli indicatori e dei risultati attesi di bilancio – (bilancio armonizzato di cui all'allegato 9 del D.Lgs. 118/2011)";
- la delibera di Giunta comunale n.112 del 23/12/2024 ad oggetto "art. 169 del D.Lgs. 267/2000 – piano esecutivo di gestione 2025 / 2027 - parte contabile – approvazione ";
- la delibera del Consiglio comunale n. 34 del 29/09/2025 avente ad oggetto: “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ai sensi dell’art 58 del decreto legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n. 133 del 6 agosto 2008 – ANNO 2025. Aggiornamento;

RICHIAMATA integralmente la delibera di Giunta comunale n.85 del 20/10/2025 ad oggetto: Alienazione di beni immobili di proprietà comunale per l'anno 2025 – Aggiornamento del prezzo di vendita relativo al terreno posto in Castellarano Capoluogo foglio 41 mappale 642 e foglio 48 mappale 293;

DATO ATTO che si rende necessaria aggiornare ed approvare il Piano delle alienazioni e valorizzazioni per l'anno 2025 dei beni immobili disponibili da allegare al Bilancio di Previsione, e dei suoi aggiornamenti, che verrà approvato successivamente;

RICHIAMATI:

- il decreto legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n. 133 del 6 agosto 2008, che all'art. 58, rubricato «Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni e altri enti locali», al comma 1 come modificato dalla legge di conversione 6 agosto 2008, n. 133 e, successivamente, così sostituito dall'art. 33-bis, comma 7, D.L. 6 luglio 2011, n. 98, come modificato dall'art. 27, comma 1, D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214, prevede che "Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, 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 nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio"
- il successivo comma 2, come modificato dalla legge di conversione 6 agosto 2008, n. 133 e, successivamente, così sostituito dall'art. 33-bis, comma 7, D.L. 6 luglio 2011, n. 98, come modificato dall'art. 27, comma 1, D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214, che prevede che “L’inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile”;

RICHIAMATA:

- la Sentenza della Corte Costituzionale del 16 – 30 dicembre 2009, n. 340 (in G.U. la s.s. 7/1/2010, n. 1) ha dichiarato “l’illegittimità costituzionale dell’art.58, comma 2, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, della legge 6 agosto 2008, n. 133, esclusa la proposizione iniziale: 2L’inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la determinazione urbanistica”.

DATO ATTO:

che l'art. 42, comma 2, lett. l) Tuel 267/2000 prevede che l'organo consiliare ha competenza, tra l'altro, in materia di acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del Consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che,

comunque, non rientrino nell'ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari;

CONSIDERATO:

- che il competente SETTORE 3° dell'amministrazione, Lavori Pubblici e Patrimonio ha attivato una procedura di ricognizione del patrimonio dell'ente, sulla base della documentazione presente negli archivi e negli uffici;
- che i terreni e fabbricati appartenenti al patrimonio immobiliare non strumentale dell'ente, con la qualifica di beni immobili della classe A II 4 (fabbricati patrimonio indisponibile) oppure della classe A II 2 (terreni patrimonio indisponibile), del conto del patrimonio (modello 20 del Dpr n. 194/1996), potranno essere inseriti nella categoria dei beni patrimoniali disponibili, evidenziando la relativa destinazione urbanistica;

RILEVATO:

- che la delibera che approva gli elenchi è soggetta a pubblicazione secondo le forme previste per ciascun ente. La norma riconosce a tali elenchi, in assenza di precedenti trascrizioni, conseguenze di favore per la vendibilità del bene: hanno effetti dichiarativi della proprietà (e non costitutivi) e producono gli stessi effetti della trascrizione (articolo 2644 del Codice civile), e quelli sostitutivi dell'iscrizione catastale del bene. Spetta invece al responsabile del procedimento, se necessario, procedere alla trascrizione degli elenchi, intavolazione e voltura;
- che contro l'iscrizione del bene nel Piano delle alienazioni è previsto il ricorso amministrativo entro 60 giorni dalla pubblicazione, e sono confermati gli altri rimedi di legge;
- che le dismissioni e i conferimenti degli immobili inclusi del Piano beneficiano anche di ulteriori agevolazioni, come l'esonero dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale (commi 18 e 19 dell'articolo 3 del decreto legge 351/2001) e la riduzione del 50% degli onorari notarili relativi alla vendita di beni immobiliari;
- che la disciplina sulla valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione, ai sensi dell'art. 3-bis del dl n. 351/2001, prevista per lo stato si estende anche ai beni immobili inclusi nell'elenco;

DATO ATTO che, sulla base delle verifiche ad oggi effettuate e ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito in Legge 6 agosto 2008, n. 133, il Comune di Castellarano ha inserito nel Piano delle alienazioni anno 2025 i beni immobili già individuati e non ancora alienati per gli anni dal 2012 al 2024 ed approvate con le rispettive Deliberazioni di Consiglio Comunale, di seguito richiamate:

- Terreno o parte di esso, sito in Castellarano Capoluogo, Via Mascagni e identificato catastalmente al NCT, foglio 33 mappale 1049 di mq. 92,00 con Qualità: Incolto Prod., Classe: 2, Reddito Dominicale €. 0,01 e Reddito Agrario €. 0,01, da porre a base di gara, con vincolo di non Edificabilità, per un importo presunto di €. 17.049,44 (*come da Delibera di C.C. 115 del 20/12/2012 e s. m. i. e Delibera di Giunta Comunale n. 43 del 06/05/2013 e s.m.i.*);
- Terreno o parte di esso, sito in Castellarano Capoluogo, Via Mascagni e identificato catastalmente al NCT, foglio 33 mappale 1056 di mq. 19,00 con Qualità: Incolto Prod., Classe: 2, Reddito Dominicale €. 0,01 e Reddito Agrario €. 0,01, da porre a base di gara, con vincolo di non Edificabilità, per un importo presunto di €. 3.521,08 (*come da Delibera di C.C. 115 del 20/12/2012 e s. m. i. e Delibera di Giunta Comunale n. 43 del 06/05/2013 e s.m.i.*);
- Terreno o parte di esso, sito in Castellarano Capoluogo, Via Puccini e identificato catastalmente al NCT, foglio 33 Particella 1052 di mq. 203,00 con Qualità: Incolto Prod., Classe: 2, Reddito Dominicale €. 0,01 e Reddito Agrario €. 0,01, da porre a base di gara, con vincolo di non Edificabilità, per un importo presunto di €. 32.378,50 (*come da Delibera di C.C. 115 del 20/12/2012 e s. m. i. e Delibera di Giunta Comunale n. 43 del 06/05/2013 e s.m.i.*);
- Terreno o parte di esso, sito in Castellarano Capoluogo, Via Puccini e identificato catastalmente al NCT, foglio 33 Particella 1054 di mq. 184,00 con Qualità: Incolto Prod., Classe: 2, Reddito Dominicale €. 0,01 e Reddito Agrario €. 0,01, da porre a base di gara, con vincolo di non Edificabilità, per un importo presunto di €. 30.223,84 (*come da Delibera di C.C. 115 del 20/12/2012 e s. m. i. e Delibera di Giunta Comunale n. 43 del 06/05/2013 e s.m.i.*);
- Terreno o parte di esso, sito in Castellarano Capoluogo, Via Mascagni e identificato catastalmente al NCT, foglio 33 Particella 1048 di mq. 35,00 con Qualità: Incolto Prod., Classe: 2, Reddito Dominicale €. 0,01 e Reddito Agrario €. 0,01, da porre a base di gara, con vincolo di non

- Edificabilità, per un importo presunto di €. 6.489,20 (*come da Delibera di C.C. 115 del 20/12/2012 e s. m. i. e Delibera di Giunta Comunale n. 43 del 06/05/2013 e s.m.i.*);
- Terreno o parte, sito in Castellarano Capoluogo, Via Cusna, Viale della Pace angolo Rio Fontana e identificati catastalmente al NCT, foglio n. 48 mappale 17 di mq. 1.178 con Qualità: Semin Arb, Classe: 2, Reddito Dominicale €. 7,24 e Reddito Agrario €. 9,13, da porre a base di gara, con vincolo di non Edificabilità, per un importo presunto di €. 70.680,00 (*come da Delibera di Giunta Comunale n. 59 del 27/05/2013 e s.m.i. e Delibera di C.C. 40 del 17/06/2013 e s. m. i.*);
 - Terreno o parte, sito in Castellarano – Località Cadiroggio, via Montale e identificato catastalmente al NCT, foglio n. 10 mappale 761 per mq. 365,00 con Qualità: Semin Arb, Classe: 2, Reddito Dominicale €. 2,26 e Reddito Agrario €. 2,83, da porre a base di gara, con vincolo di non Edificabilità, per un importo presunto di €. 34.718,80 (*come da Delibera di Giunta Comunale n. 59 del 27/05/2013 e s.m.i. e Delibera di C.C. 40 del 17/06/2013 e s. m. i.*);
 - Terreno, sito in Castellarano Capoluogo, Via Pio la Torre e identificato catastalmente al NCT, foglio n. 40 mappale 448 di mq. 633,00 con Qualità: Semin Arb, Classe: 2, Reddito Dominicale €. 3,89 e Reddito Agrario €. 4,90, da porre a base di gara, con vincolo di non Edificabilità, per un importo presunto di €. 37.980,00 (*come da Delibera di Giunta Comunale n. 59 del 27/05/2013 e s.m.i. e Delibera di C.C. 40 del 17/06/2013 e s. m. i.*);
 - Terreno, sito in Castellarano Capoluogo, Via Pio la Torre e identificato catastalmente al foglio 40 mappale 446 di mq. 158,00 con Qualità: Semin Arb, Classe: 2, Reddito Dominicale €. 3,89 e Reddito Agrario €. 4,90, da porre a base di gara, con vincolo di non Edificabilità, per un importo presunto di €. 24.284,92 (*come da Delibera di Giunta Comunale n. 59 del 27/05/2013 e s.m.i. e Delibera di C.C. 40 del 17/06/2013 e s. m. i.*);
 - Terreno, sito in Castellarano Capoluogo, via Radici Sud e identificati catastalmente al NCT, foglio 48 mappali 508 di mq. 197,00 con Qualità e Classe: Ente Urbano e mappale 509 di mq. 39,00 con Qualità e Classe: Ente Urbano, per un totale complessivo di mq. 236,00, venduti in un unico blocco, da porre a base di gara, con vincolo di non Edificabilità, per un importo presunto di €. 35.690,28 (*come da Delibera di Giunta Comunale n. 91 del 21/10/2013 e s.m.i. e Delibera di C.C. 68 del 23/10/2013*);
 - Terreno, sito in Castellarano Capoluogo, posto a lato della pista ciclabile che collega la Via Dorando Pietri a Via Fausto Coppi e identificati catastalmente al, foglio 33 Mappale 943 di mq. 119,00 con Qualità e Classe: Ente Urbano, da porre a base di gara, con vincolo di non Edificabilità, per un importo presunto di €. 16.114,00, (*come da Delibera di Giunta Comunale n. 114 del 18/11/2014 e Delibera di C.C. 9 del 29/01/2015*);
 - Sdemanializzazione e alienazione del reliquato stradale, sito in Castellarano – Località Cadiroggio identificati catastalmente al NCT, foglio 10 mappale 814 di superficie di mq. 45,00, con Qualità: Semin Arbor, Classe: 2, Reddito Dominicale €. 0,28 e Reddito Agrario €. 0,35, per un importo presunto determinato secondo i criteri stabiliti dalla deliberazione del valore unitario di aree edificabili classificate dal P.S.C. - R.U.E. ai fini dell'imposta municipale Unica-Imu dell'anno di competenza di €. 6.671,70 in attuazione della Convenzione Urbanistica Rep n° 62541 Rac 7681 del 30/09/2019 (*come Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 23/12/2019*);
 - Terreno, o parti di esso, sito in Castellarano Capoluogo, Via Giovanni XXII e identificato catastalmente al NCT, foglio n. 33 mappale 521 di complessivi mq. 2.413,00 con Qualità: Seminativo, Classe: 2, Reddito Dominicale €. 12,34 e Reddito Agrario €. 18,69, da porre a base di gara, con vincolo di non Edificabilità, per un importo presunto determinato secondo i criteri stabiliti dalla deliberazione del valore unitario di aree edificabili classificate dal P.S.C. - R.U.E. ai fini dell'imposta municipale Unica-Imu dell'anno di competenza (*come Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 23/12/2019*);
 - la permuta con privati di parte del terreno identificato al NCF foglio 55 mappale 1017 (parte del mappale ex 385) di superficie stimata di mq 186 (*Delibera di C.C. n. 28 del 29/11/2022*);
 - Terreni siti in Castellarano Capoluogo, Via Giotto e identificato catastalmente al NCT, foglio n. 35 mappale 288 di mq. 56,00 con Qualità: Semin. Itt Arbor., Classe: 1, Reddito Dominicale €. 0,47 e Reddito Agrario €. 0,58 e foglio n. 35 mappale 289 di mq. 23,00 con Qualità: Semin. Irr. Arbor., Classe: 1, Reddito Dominicale €. 0,19 e Reddito Agrario €. 0,24, per complessivi mq. 79,00, per un importo presunto di €. 3.660,00, valore determinato secondo i criteri di cui alla *Delibera di Giunta Comunale n. 67/2011 e che gli stessi terreni verranno ceduti in conformità al regolamento sulle*

alienazioni, come da impegni assunti dal Comune di Castellarano con atto Prot. 9576/2012 fascicolo n. 59/2011 del 6/7/2012, (come Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 30/01/2024);

- concessione e sottoscrizione con terzi (foglio 18 mappali 857 (ex. 126) già del Comune di Castellarano e mappali 125, 519 (ex. 118), 584 (ex. 129), 689 (ex. 135) di altre ditte, comproprietari dell'area ad uso di corte comune identificata catastalmente al foglio 18 mappale 130 di mq. 830,00, di servitù di passaggio pedonale e carrabile su detta area, a favore del fabbricato identificato catastalmente al foglio 18 mappale 127 di mq. 132,00 di proprietà dei richiedenti Sig.ri Bertoni/Gaiotto, determinando un compenso per tale onere in favore del Comune di Castellarano di €. 957,00, *richiesta pervenuta in data 25/10/2024 al Prot. 19848 di cui alla Delibera di CC n. 5/2025;*
- sdemanializzazione e alienazione del reliquato stradale, sito in Castellarano – Località Montebabbio, via Pradivvia nel tratto finale intercluso in proprietà privata dei richiedenti e identificato catastalmente al NCT, foglio 14 mappale da definirsi con frazionamento a cura del richiedente di superficie stimata in circa mq. 64,00, per un importo presunto determinato secondo i criteri stabiliti dalla deliberazione del valore unitario di aree edificabili classificate dal P.S.C. - R.U.E. ai fini dell'imposta municipale Unica-Imu dell'anno di competenza in €. 6.400,00 *di cui alla Delibera di CC n. 34 del 29/09/2025;*
- Reliquati stradali non più destinati ad uso pubblico e aree sdemanializzate nel territorio comunale;

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito in Legge 6 agosto 2008, n. 133, il Comune di Castellarano oltre ai beni immobili già individuati e non ancora alienati sopra descritti, intende recepire ed approvare nel presente Piano delle alienazioni per l'anno 2025, quanto determinato con la sopra richiamata Delibera di Giunta Comunale n. 85/2025 come segue:

1. Di approvare la Relazione di adeguamento prezzo (*Allegato A*), con la quale si aggiorna il prezzo di vendita del terreno originariamente determinato da €. 81.000,00 ad €. 70.902,00, anche in funzione dell'adeguamento della superficie catastale rideterminata dai mq. 1.350,00 originari a mq. 1.313,00, derivanti dal frazionamento del 28/04/2016 Pratica n. RE0044997 in atti dal 28/04/2016 presentato il 28/04/2016 (n. 44997.1/2016), predisposta dai tecnici dell'Ufficio Lavori Pubblici e Patrimonio;
2. Di procedere alla vendita del Terreno sito in Castellarano Capoluogo, Viale della Pace e identificato catastalmente al NCT, foglio n. 48 mappale 293 di mq. 896,00 con Qualità: Semin. Arbor., Classe: 2, Reddito Dominicale €. 5,51 e Reddito Agrario €. 6,94 e foglio n. 41 mappale 642 di mq. 417,00 con Qualità: Semin. Arbor., Classe: 2, Reddito Dominicale €. 2,56 e Reddito Agrario €. 3,23, per complessivi mq. 1.313,00, al prezzo rideterminato di €. 70.902,00 oltre tutte le spese;
3. Di autorizzare il Responsabile del Settore 3 dell'Ufficio Lavori Pubblici e Patrimonio, alla predisposizione degli atti necessari per attivare le procedure di vendita con evidenza pubblica, predisponendo gli schemi riguardante l'Avviso d'Asta e dei relativi allegati, previa valutazione sulla esistenza di presupposti per attivare le procedure previste dall'Art. 10 del "Regolamento" e l'adozione di tutti gli atti necessari alla vendita, mediante le procedure di gara, così come previsto dagli articoli del Regolamento Comunale per l'Alienazione dei beni immobili, approvato con Delibera di Consiglio Comunale N. 3 del 22/01/2013;
4. Di dare atto che saranno a carico dell'acquirente finale, aggiudicatario della gara, tutti gli oneri e le spese quali imposte e tasse vigenti al momento della stipula dell'atto inerenti il trasferimento della proprietà ed ogni altra derivante e conseguente all'atto di compravendita;

CHE a tal fine:

- effettuata dal Responsabile del SETTORE 3° dell'Ufficio Lavori Pubblici e Patrimonio, la ricognizione ed il relativo aggiornamento sui dati dei fabbricati appartenenti al patrimonio immobiliare, predisposto ai fini della trasparenza e pubblicità e pubblicati sul sito internet del Comune di Castellarano (nella sezione Amministrazione Trasparente, Beni immobili e gestione del patrimonio), redatto ai sensi dell'articolo 30 del D. Lgs n. 33/2013;

- che dalla ricognizione effettuata da Responsabile del SETTORE 3° dell'Uffici Lavori Pubblici e Patrimonio, sui terreni e fabbricati appartenenti al patrimonio immobiliare non strumentale dell'ente, con la qualifica di beni immobili della classe A II 4 (fabbricati patrimonio indisponibile) oppure della classe A II 2 (terreni patrimonio indisponibile), del conto del patrimonio (modello 20 del Dpr n. 194/1996), è emerso che il comune di Castellarano ha esclusivamente i seguenti immobili strumentali all'esercizio delle sue funzioni:

ELENCO BENI IMMOBILI
strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali
come da allegato A _Elenco Fabbricati Art 30 DLgs 33-2013 _Agg. 31-10-2025
e Allegato B _Elenco Terreni Art 30 DLgs 33-2013 _Agg. 31-12-2024

Considerato che gli edifici pubblici di seguito elencati:

Castello di San Valentino	Via Castello	3	PROPRIETA'
Monumento storico "Acquedotto romano"	Via S. Francesco		PROPRIETA'

si trovano in uno stato di urgente bisogno di ristrutturazione al fine di garantirne la conservazione e il valore storico e necessitano di un piano di recupero da predisporre con modalità e tempistiche idonee;

VISTI:

- il vigente Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento di contabilità;
- il D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267;

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 49 del Dlgs n. 267/2000 sono stati richiesti e formalmente acquisiti agli atti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente atto, espressi dai responsabili dei servizi interessati;

UDITI gli interventi dei Consiglieri che verranno allegati alla deliberazione consiliare della seduta odierna, non appena trascritti;

Acquisiti i pareri favorevoli ai sensi del D. Lgs 267/2000;

Con votazione resa per alzata di mano in seduta pubblica ed accertata nei modi di legge, che da' il seguente risultato:

PRESENTI n. 13 Consiglieri di cui 12 presenti in aula e 1 presente in modalità video (Ravazzini) sui n. 17 assegnati ed in carica

FAVOREVOLI n.11

CONTRARI n. 2 (Ruini, Mansueti)

ASTENUTI n.//

e con votazione separata resa per alzata di mano in seduta pubblica accertata nei modi di legge, anche per quanto attiene l'immediata eseguibilità da conferire al presente atto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs 267/2000 con il seguente risultato:

PRESENTI n. 13 Consiglieri di cui 12 presenti in aula e 1 presente in modalità video (Ravazzini) sui n. 17 assegnati ed in carica

FAVOREVOLI n.11

CONTRARI n. 2 (Ruini, Mansueti)

ASTENUTI n.//

DELIBERA

DI CONSIDERARE le premesse che precedono a far parte integrante e sostanziale del presente dispositivo, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3 della L. 241/1990;

DI DARE ATTO che il Comune di Castellarano ha inserito nel Piano delle alienazioni anno 2025 i beni immobili già individuati e non ancora alienati, per gli anni dal 2012 al 2024 ed approvate con le rispettive Deliberazioni di Consiglio Comunale, come in premessa richiamati;

DI APPROVARE il Piano delle alienazioni e valorizzazioni per l'anno 2025 dei beni immobili disponibili sopra elencati e di allegarlo al Bilancio di Previsione 2025, che verrà successivamente approvato;

DI RECEPIRE ed APPROVARE quanto determinato con la sopra richiamata Delibera di Giunta Comunale n. 85/2025 come segue:

- Di approvare la Relazione di adeguamento prezzo (*Allegato A*), con la quale si aggiorna il prezzo di vendita del terreno originariamente determinato da €. 81.000,00 ad €. 70.902,00, anche in funzione dell'adeguamento della superficie catastale rideterminata dai mq. 1.350,00 originari a mq. 1.313,00, derivanti dal frazionamento del 28/04/2016 Pratica n. RE0044997 in atti dal 28/04/2016 presentato il 28/04/2016 (n. 44997.1/2016), predisposta dai tecnici dell'Ufficio Lavori Pubblici e Patrimonio;
- Di procedere alla vendita del Terreno sito in Castellarano Capoluogo, Viale della Pace e identificato catastalmente al NCT, foglio n. 48 mappale 293 di mq. 896,00 con Qualità: Semin. Arbor., Classe: 2, Reddito Dominicale €. 5,51 e Reddito Agrario €. 6,94 e foglio n. 41 mappale 642 di mq. 417,00 con Qualità: Semin. Arbor., Classe: 2, Reddito Dominicale €. 2,56 e Reddito Agrario €. 3,23, per complessivi mq. 1.313,00, al prezzo rideterminato di €. 70.902,00 oltre tutte le spese;
- Di autorizzare il Responsabile del Settore 3 dell'Ufficio Lavori Pubblici e Patrimonio, alla predisposizione degli atti necessari per attivare le procedure di vendita con evidenza pubblica, predisponendo gli schemi riguardante l'Avviso d'Asta e dei relativi allegati, previa valutazione sulla esistenza di presupposti per attivare le procedure previste dall'Art. 10 del "Regolamento" e l'adozione di tutti gli atti necessari alla vendita, mediante le procedure di gara, così come previsto dagli articoli del Regolamento Comunale per l'Alienazione dei beni immobili, approvato con Delibera di Consiglio Comunale N. 3 del 22/01/2013;
- Di dare atto che saranno a carico dell'acquirente finale, aggiudicatario della gara, tutti gli oneri e le spese quali imposte e tasse vigenti al momento della stipula dell'atto inerenti il trasferimento della proprietà ed ogni altra derivante e conseguente all'atto di compravendita;

DI DISPORRE che la presente deliberazione sia comunicata contestualmente all'affissione, al Prefetto, a norma dell'art. 135 comma 2 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267;

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

— Luca Fornari

IL VICE SEGRETARIO

— Dott. Agostino Toni



COMUNE DI CASTELLARANO
Provincia di Reggio Emilia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 85 del 20/10/2025

OGGETTO: ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE PER L'ANNO 2025 – AGGIORNAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA RELATIVO AL TERRENO POSTO IN CASTELLARANO CAPOLUOGO FOGLIO 41 MAPPALE 642 E FOGLIO 48 MAPPALE 293.

L'anno duemilaventicinque , addì venti del mese di Ottobre alle ore 18:30 , nella Sede Comunale , previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza del SINDACO Dott. Giorgio Zanni la Giunta Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il IL SEGRETARIO GENERALE Dott. Massimiliano Mita .

Intervengono i Signori:

N°	Qualifica	Nome	Presente	Assente
<u>1</u>	Sindaco	ZANNI GIORGIO	si	
<u>2</u>	Vice Sindaco	BARTOLINI CASSANDRA	si	
<u>3</u>	Assessore	GUIDUCCI MARTINA	si	
<u>4</u>	Assessore	ROSSI ROSSANO	si	
<u>5</u>	Assessore	PAGANELLI CATIA	si	
<u>6</u>	Assessore	ZANICHELLI MASSIMO	si	

PRESENTI: 6 ASSENTI: 0

Il Presidente, riconosciuta legale l' adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento :

OGGETTO: ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE PER L'ANNO 2025 – AGGIORNAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA RELATIVO AL TERRENO POSTO IN CASTELLARANO CAPOLUOGO FOGLIO 41 MAPPALE 642 E FOGLIO 48 MAPPALE 293.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTE e premesse:

- la delibera di Consiglio comunale n. 54 del 19/12/2024 ad oggetto "approvazione del bilancio di previsione finanziario 2025-2027, della nota integrativa e del piano degli indicatori e dei risultati attesi di bilancio – (bilancio armonizzato di cui all'allegato 9 del D.Lgs. 118/2011)";
- la delibera di Giunta comunale n.112 del 23/12/2024 ad oggetto "art. 169 del D.Lgs. 267/2000 – piano esecutivo di gestione 2025 / 2027 - parte contabile – approvazione ";
- la delibera del Consiglio comunale n. 34 del 29/09/2025 avente ad oggetto: "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ai sensi dell'art 58 del decreto legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n. 133 del 6 agosto 2008 – ANNO 2025. Aggiornamento;

DATO ATTO che tra i beni da alienare per l'anno 2025 è già inserito all'interno del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari approvato con Delibera di C.C. n. 34 del 29/09/2025 il seguente terreno:

- Terreno, o parte di esso, sito in Castellarano Capoluogo, Viale della Pace e identificato catastalmente al NCT, foglio n. 48 mappale 293 di mq. 896,00 con Qualità: Semin. Arbor., Classe: 2, Reddito Dominicale €. 5,51 e Reddito Agrario €. 6,94 e foglio n. 41 mappale 642 di mq. 417,00 con Qualità: Semin. Arbor., Classe: 2, Reddito Dominicale €. 2,56 e Reddito Agrario €. 3,23, per complessivi mq. 1.313,00, da porre a base di gara in un unico lotto, con vincolo di non Edificabilità, per un importo presunto di €. 81.000,00; (*come da Delibera di Giunta Comunale n. 108 del 16/11/2015, Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 29/07/2016*);

DATO ATTO che il terreno oggetto di alienazione si presente in condizioni morfologiche di forte pendenza con un elevato dislivello compreso tra Viale della Pace e via Manzoni, e che al suo interno è attraversato da una linea fognaria secondaria, che dovrà essere mantenuta in funzione, e che l'eventuale onere di spostamento e manutenzione resterà in carico al futuro acquirente;

DATO ATTO che per le ragioni sopra espresse, si rende opportuno aggiornare il prezzo di vendita del terreno originariamente determinato da €. 81.000,00 ad €. 70.902,00, anche in funzione dell'adeguamento della superficie catastale rideterminata dai mq. 1.350,00 originari a mq. 1.313,00, derivanti dal frazionamento del 28/04/2016 Pratica n. RE0044997 in atti dal 28/04/2016 presentato il 28/04/2016 (n. 44997.1/2016), come meglio descritto nella allegata relazione di adeguamento prezzo Allegato A);

VISTA la volontà di procedere alla vendita del Terreno sito in Castellarano Capoluogo, Viale della Pace e identificato catastalmente al NCT, foglio n. 48 mappale 293 di mq. 896,00 con Qualità: Semin. Arbor., Classe: 2, Reddito Dominicale €. 5,51 e Reddito Agrario €. 6,94 e foglio n. 41 mappale 642 di mq. 417,00 con Qualità: Semin. Arbor., Classe: 2, Reddito Dominicale €. 2,56 e Reddito Agrario €. 3,23, per complessivi mq. 1.313,00, al prezzo rideterminato di €. 70.902,00 oltre tutte le spese nulla esclusa;

DATO ATTO che:

- il bene immobile è rappresentano nello stato di fatto in una porzione di aree verde;
- nell'atto definitivo di compravendita il terreno verrà ceduto con vincolo di inedificabilità;

- il bene in argomento verrà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura, con ogni accessorio e pertinenza, con fissi e semi fissi, con gli usi e servitù attive e passive legalmente esistenti e competenti;
- l'eventuale onere per lo spostamento di sottoservizi di qualsiasi genere presenti all'interno del lotto o posti a margine dello stesso, che si rendesse necessario spostare per esigenze future, resteranno in carico all'acquirente delle aree;
- il Comune di Castellarano venditore, non presta alcuna garanzia sui beni venduti;
- il Comune venditore, garantisce la legittima provenienza del bene posto in vendita, la loro libertà da evizione e pretese di terzi in genere che vantino diritti di proprietà sui beni posti in vendita;
- ai fini fiscali trattasi di alienazione esclusa dal campo di applicazione dell'IVA.

RICHIAMATO il Regolamento Comunale per l'Alienazione dei beni immobili, approvato con Delibera di Consiglio Comunale N. 3 del 22/01/2013 di seguito chiamato "Regolamento";

VISTO il vigente statuto comunale;

VISTI i pareri favorevoli espressi ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, che si allegano al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

VISTI gli artt. 48 comma 1, 49 e 134 comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

A voti favorevoli ed unanimi, resi ed accertati nei modi di legge e con votazione separata favorevole ed unanime anche per quanto attiene l'immediata eseguibilità da conferire da conferire all'atto;

D E L I B E R A

1. Di considerare le premesse che precedono a far parte integrante e sostanziale del presente dispositivo, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3 della L. 241/1990;
2. Di approvare per le motivazioni espresse in premessa la Relazione di adeguamento prezzo (*Allegato A*), con la quale si aggiorna il prezzo di vendita del terreno originariamente determinato da €. 81.000,00 ad €. 70.902,00, anche in funzione dell'adeguamento della superficie catastale rideterminata dai mq. 1.350,00 originari a mq. 1.313,00, derivanti dal frazionamento del 28/04/2016 Pratica n. RE0044997 in atti dal 28/04/2016 presentato il 28/04/2016 (n. 44997.1/2016), predisposta dai tecnici dell'Ufficio Lavori Pubblici e Patrimonio;
3. Di procedere alla vendita del Terreno sito in Castellarano Capoluogo, Viale della Pace e identificato catastalmente al NCT, foglio n. 48 mappale 293 di mq. 896,00 con Qualità: Semin. Arbor., Classe: 2, Reddito Dominicale €. 5,51 e Reddito Agrario €. 6,94 e foglio n. 41 mappale 642 di mq. 417,00 con Qualità: Semin. Arbor., Classe: 2, Reddito Dominicale €. 2,56 e Reddito Agrario €. 3,23, per complessivi mq. 1.313,00, al prezzo rideterminato di €. 70.902,00 oltre tutte le spese nulla esclusa;
4. Di autorizzare il Responsabile del Settore 3 dell'Ufficio Lavori Pubblici e Patrimonio, alla predisposizione degli atti necessari per attivare le procedure di vendita con evidenza pubblica, predisponendo gli schemi riguardante l'Avviso d'Asta e dei relativi allegati, previa valutazione sulla esistenza di presupposti per attivare le procedure previste dall'Art. 10 del "Regolamento" e l'adozione di tutti gli atti necessari alla vendita, mediante le procedure di gara, così come previsto dagli articoli del Regolamento Comunale per l'Alienazione dei beni immobili, approvato con Delibera di Consiglio Comunale N. 3 del 22/01/2013;
5. Di dare atto che saranno a carico dell'acquirente finale, aggiudicatario della gara, tutti gli oneri e le spese quali imposte e tasse vigenti al momento della stipula dell'atto inerenti il trasferimento della proprietà ed ogni altra derivante e conseguente all'atto di compravendita;

6. Di dare atto che il Capo Settore 3, Responsabile del procedimento, stipulerà il contratto di vendita per atto pubblico;
7. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art.134, comma 3 e comma 4 del D. Lgs 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO
Dott. Giorgio Zanni

IL IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Massimiliano Mita



COMUNE DI CASTELLARANO

Provincia di Reggio Emilia

SETTORE 3° - Lavori Pubblici e Patrimonio

Via Roma n° 7 – Castellarano (RE) cap 42014 C.F.: 80014590352 P.I. 00718920358
tel. 039.0536.075446 - fax 039.0536.850629 - <http://www.comune.castellarano.re.it>
PEC: egov.castellarano@cert.poliscomuneamico.net

(Allegato A)

RELAZIONE DI ADEGUAMENTO PREZZO

Il valore è stato determinato applicando i parametri previsti nella relazione illustrativa dei criteri di calcolo, allegata alla Deliberazione di Giunta Comunale 40 del 29-04-2025 ad oggetto “DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI AREE EDIFICABILI CLASSIFICATE DAL P.S.C. - R.U.E. AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA- IMU. - ANNO 2025”.

**TERRENO foglio 41 mappale 642 di mq. 417,00 E TERRENO foglio 48 mappale 293 di mq. 896,00
ALIENATI IN UN UNICO BLOCCO PER COMPLESSIVI MQ. 1.313,00**

Per superficie terreno inferiore a 100 mq il valore unitario è pari a 100,00 €/mq.

Per superfici x comprese tra 100 mq e 600 mq il valore è pari a:

*[Vx] Valore unitario (€/mq) = 60,00 €/mq + 0,09576 * (600-X).*

Per superfici maggiori di 600 mq il valore unitario è pari a 60,00 €/mq.

*Valore unitario (€/mq) = 60,00 €/mq + 0,09576 * (600-64)*

Valore unitario (€/mq) = 60,00

Prezzo di Vendita: mq. 1.313,00 * €. 60,00 €/mq. = €. 78.780,00

Si ritiene opportuno applicare la riduzione del 10% in quanto:

- terreno in forte pendenza;
- presenza di servizi o sotto servizi, servitù ecc.: fognatura esistente;

Riduzione del Prezzo di Vendita:

mq. 1.313,00 * €. 60,00 €/mq. = €. 78.780,00 – 10% = €. 70.902,00

N.B.: Saranno a carico degli aggiudicatari tutti i costi non espressamente citati nella presente perizia di stima che dovranno essere indicati nel bando di gara. Il bene stimato rappresenta nello stato di fatto un'area verde limitrofa all'abitato. Il terreno viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come visto ed accettato dalla parte acquirente, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive ove esistenti.

L'eventuale onere per lo spostamento di sottoservizi di qualsiasi genere e natura, presenti all'interno del lotto o posti a margine dello stesso, che si rendesse necessario spostare per esigenze future, resteranno in carico all'acquirente delle aree.

Eventuali costi per definire delle servitù ove necessarie saranno a carico della parte acquirente.

Castellarano, 13 ottobre 2025

Il tecnico istruttore
geom. Aurelio D'Armata

Il Capo Settore
arch. Alessandro Mordini

