



# COMUNE DI CONCESIO

Provincia di Brescia  
Piazza Paolo VI, 1 - 25062 Concesio (BS) – Telefono: 030 2184182  
Codice fiscale e Partita IVA: 00350520177  
[www.comune.concesio.brescia.it](http://www.comune.concesio.brescia.it)

---

ALLEGATO A

## PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DEL COMUNE DI CONCESIO

ANNO 2025

## RELAZIONE

L'art 58 del D.L. 112/2008 convertito con Legge 133/2008 recante *“Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria”* prevede che i Comuni procedano al riordino, alla gestione e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare redigendo il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari contenente apposito elenco dei singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

Nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti e modalità che si basino sul principio di *“evidenza pubblica”*, la valorizzazione riguarda il riordino e la gestione del patrimonio immobiliare e si esprime attraverso diverse forme e procedure, quali le concessioni in uso, le concessioni di valorizzazione ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 351/2001, le locazioni, la costituzione di diritti reali di godimento, le modalità di partenariato pubblico-privato previste dal D.Lgs. 50/2016.

La finalità della gestione patrimoniale è rivolta ad ottenere diversi obiettivi, tra i quali:

- creare le condizioni di incremento delle entrate derivanti da alienazioni di beni immobili ritenuti non più funzionali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali;
- realizzare la messa a reddito dei cespiti per i quali è opportuno e funzionale procedere con operazioni di concessione e/o di locazione;
- ottimizzare la gestione patrimoniale, anche attraverso la periodica ricognizione degli immobili che possano utilmente essere oggetto di valorizzazione/dismissione;
- costituire opportunità di nuovi servizi sul territorio a favore delle realtà di quartiere, con una particolare attenzione al mondo del terzo settore e, in generale, alle attività di pubblico interesse, mediante l'utilizzo degli immobili comunali.

### ***Edilizia Residenziale Pubblica***

Per quanto attiene alla cessione in proprietà di aree già concesse in diritto di superficie (c.d. riscatto del diritto di superficie), su cui sono stati costruiti alloggi di edilizia economico popolare nei vari piani di zona scaduti e alla rimozione di vincoli convenzionali, si proseguirà con l'alienazione di dette aree e con l'eliminazione dei vincoli, sulla base delle richieste dei proprietari degli alloggi.

A tal fine si segnala che gli schemi di convenzione e le modalità di eliminazione dei vincoli sono regolate dalla deliberazione di Consiglio Comunale n.49 del 06/07/2022 *“Approvazione regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la rimozione dei vincoli convenzionali gravanti sugli immobili compresi nei PEEP , presa d'atto dei contenuti dell'art.10 quinquies della legge n. 51 del 20.05.2022”*

Sulla scorta di quanto incassato mediamente negli anni passati si può prevedere un'entrata annuale di circa 20.000,00 euro per il riscatto del diritto di superficie e di circa 4.000,00 euro per l'eliminazione dei vincoli.

### ***Insedimenti produttivi PIP***

Per quanto attiene le aree già concesse per i Piani Insediamenti Produttivi scaduti e la rimozione di vincoli convenzionali, si proseguirà con l'eliminazione dei vincoli, sulla base delle richieste dei proprietari dei capannoni.

A tal fine si segnala che gli schemi di convenzione e le modalità di eliminazione dei vincoli sono regolate dalla deliberazione di Consiglio Comunale n.6 del 31 gennaio 2020 *“Aree destinate ad insediamenti produttivi (PIP) ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/71 - eliminazione dei vincoli”*

Sulla scorta di quanto incassato mediamente negli anni passati si può prevedere un'entrata annuale di circa 15.000,00 euro per l'eliminazione dei vincoli.

### **Effetti e procedure del Piano Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari**

Gli immobili inclusi in detto Piano, ai sensi del comma 6 l'art. 58 del D.L. 25/6/2008 n. 112, possono anche essere, secondo le disposizioni dell'art. 3 bis del D.L. 25/9/2001 n. 351, "... concessi o locati a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ...".

L'inserimento dei beni immobiliari nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari":

- ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni;
- produce gli stessi effetti della trascrizione (previsti dall'art.2644 del Codice Civile);
- produce gli effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto, fatte salve le conseguenti eventuali attività di trascrizione, intavolazione e voltura;
- determina la conseguente classificazione dei beni patrimoniali indisponibili ivi inseriti come beni patrimoniali disponibili dell'Ente, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale.
- determina le destinazioni urbanistiche degli immobili ed equivale ad un'automatica approvazione di variante al PGT;

Per le procedure di alienazione e in generale di valorizzazione immobiliare, si applica il vigente regolamento per le alienazioni approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 28/01/2021;

Sintesi delle Alienazioni immobiliari. Premesso quanto sopra, è stato elaborato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari 2025, di cui si riporta una sintesi, dando atto che i valori sotto riportati sono presuntivi e verranno definiti o confermati in sede di esperimento delle singole procedure. Ogni cespite viene compiutamente individuato e dettagliato nelle specifiche schede tecniche di seguito allegate:

<b>N.SCHEDA</b>	<b>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</b>	<b>PREVISIONE</b>
1	Villa Carla e sue pertinenze	Alienazione
2	Materna Costorio	Alienazione/variante PGT

## SCHEMA N.1 VILLA CARLA

### ***Provenienza dell'immobile***

Ai sensi della convenzione urbanistica repertorio n.140017 e n.42940 di raccolta del 04 novembre 2010 notaio Franco Treccani, per il programma integrato d'intervento P.I.I. n.13 è stato configurato un consorzio di urbanizzazione pubblico-privato.

All'interno del P.I.I. 13 sono state re-distribuite le reciproche proprietà riconoscendo al Comune di Concesio la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile denominato "Villa Carla" e delle sue pertinenze così come meglio di seguito indicato.

L'immobile di proprietà del Comune di Concesio dall'anno 2010 è costituito da un ampio appezzamento di terreno di 7.182 mq, con sopra eretta una villa storica, presumibilmente degli anni 30, in stato di abbandono, denominata "Villa Carla,", un altro edificio minore adibito originariamente a casa custode e da una piccola cappella.

La proprietà è sita a sud del territorio amministrativo, frazione Stocchetta, confinante a nord con via Giacomo Matteotti, ad ovest con la Strada Provinciale SP345, a sud ed est con altre proprietà.

### ***Vincolo di interesse culturale***

Ai sensi dell'articolo 12 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, il comune di Concesio ha trasmesso la richiesta di verifica, dell'interesse culturale dell'immobile in oggetto alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia con nota prot. 13436 del 23/06/2023, assunta agli atti con prot. 4415 in pari data.

In seguito alla verifica effettuata la Soprintendenza con decreto della Commissione Regionale per il patrimonio culturale della Lombardia ha dichiarato l'immobile di interesse culturale storico artistico ai sensi dell'articolo 10, comma 1, e dell'articolo 12 del Codice con decreto pervenuto con protocollo n.21992/2023 del 25/07/2023.

### ***Rilascio autorizzazione alla vendita ai sensi dell'articolo 55 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e successive modifiche e integrazioni.***

Con protocollo in uscita n.1736/2024 del 18/01/2024 è stata richiesta alla Soprintendenza l'autorizzazione alla vendita, l'autorizzazione è stata rilasciata con provvedimento MIC|MIC\_SR-LOM\_UO5|15/04/2024|0002588-P pervenuto al protocollo comunale n.10947/2024 il 16/04/2024

L'autorizzazione alla vendita è subordinata alla piena osservanza delle prescrizioni e condizioni riportate nel decreto che dovranno essere riportate nell'atto di trasferimento.

Di seguito vengono riportate le prescrizioni riportate sull'autorizzazione:

a.	Destinazioni d'uso previste: <i>residenza e attività ricettive</i> . Ai sensi dell'articolo 20 comma 1 del <i>Codice</i> , il bene in oggetto non potrà essere distrutto, danneggiato o adibito a usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione o comunque non compatibili con il suo carattere storico. Eventuali variazioni d'uso, anche quando non comportino modifiche della consistenza architettonica, devono essere preventivamente comunicate alla competente <i>Soprintendenza ABAP Brescia</i> ai sensi dell'articolo 21, comma 4 del <i>Codice</i> .
b.	I futuri interventi di restauro dovranno rispettare i caratteri originari che connotano la tipologia architettonica dell'immobile, interna ed esterna, e sono soggetti alla preventiva autorizzazione da parte della <i>Soprintendenza ABAP Brescia</i> ai sensi dell'articolo 21 commi 4 e 5 del <i>Codice</i> . Gli interventi di manutenzione e restauro su superfici decorate di beni architettonici dovranno essere eseguiti in via esclusiva da restauratori di beni culturali ai sensi della normativa in materia.
c.	Ai sensi dell'articolo 29 commi 1 e 6 del <i>Codice</i> la conservazione è assicurata mediante una coerente, coordinata e programmata attività di studio, prevenzione, manutenzione e restauro.
d.	Ai sensi dell'articolo 30 comma 3 del <i>Codice</i> i proprietari, possessori o detentori degli immobili sono tenuti a garantirne la conservazione.
e.	In relazione alle condizioni di fruizione pubblica, considerato che il fabbricato al momento non è visitabile, né risulta esserlo stato in precedenza, sia mantenuta la visibilità dalla pubblica via del bene e sia data attuazione alle ipotesi proposte dal Comune di Concesio: - inserire la visita esterna della Villa e del giardino all'interno di itinerari o manifestazioni curate dagli enti o da associazioni che operano nel campo della promozione e valorizzazione dei beni culturali, nella misura indicativa di una volta all'anno; - utilizzare a fini liturgici la Cappella votiva, nella misura di una-due volte all'anno, in particolare nel mese di maggio.
f.	Considerato il rischio archeologico evidenziato dal Decreto della Commissione regionale per il patrimonio culturale della Lombardia 24 luglio 2023, eventuali interventi di scavo, anche di minima entità, dovranno essere sottoposti alle valutazioni di competenza della <i>Soprintendenza ABAP Brescia</i> .
g.	Il futuro atto di trasferimento dovrà essere trasmesso alla competente <i>Soprintendenza ABAP Brescia</i> nei termini prescritti dall'articolo 59 del <i>Codice</i> .

### **Descrizione dell'edificio**

La villa che occupa una superficie coperta di circa 330 mq ed è edificata su tre piani (piano interrato, piano rialzato e primo piano), è da molti anni disabitata ed in stato di abbandono; nell'anno 2006 è stata interessata da un intervento di messa in sicurezza dei solai e dal rifacimento del tetto ormai crollato, eseguito dagli allora proprietari, come da SCIA depositata agli atti dell'Ufficio tecnico Comunale n.100/2006 "Manutenzione straordinaria, restauro statico e conservativo di fabbricato esistente". Il tetto originale, è stato sostituito con elementi in calcestruzzo costruiti su calco ripreso dagli originali elementi presenti in sito, la struttura del tetto è oggi costituita da travi e travetti in legno, il manto di copertura è stato realizzato con marsigliesi in cotto, anche parte della scala è stata rifatta.

Il giardino è separato da Viale Europa da una cancellata degli anni 20-30 del Novecento. Il parco originariamente era caratterizzato dalla presenza di aiuole, che oggi sono ancora parzialmente visibili, ma dissestate. All'interno del parco oltre che alla casa del custode vi è anche una cappella votiva consacrata alla Madonna. La cappella si trova nell'angolo a nord ovest del parco a ridosso

della recinzione su via Europa. La casa del custode invece si trova, a nord est rispetto al corpo della villa. Si tratta di un edificio rurale che occupa una superficie di circa 182 mq, con pianta ad L in mattoni costituito da piano terra e sottotetto. L'edificio è oggi in completo stato di abbandono e parzialmente crollato.

### **Superficie**

Il terreno ha una superficie complessiva pari a 7.182 mq.

### **Classificazione del PGT VIGENTE**

**AR - AMBITI DI RICONVERSIONE RESIDENZIALE ART.30 delle N.T.A del PGT vigente**

#### **SCHEDA SINTETICA**

Identificativi Catastali								Valore attribuito
Sez	Fog	Mapp	sub	Consistenza	Cat. Cata-stale	Descrizione	Destinazione urbanistica	<b>€ 700.000</b>
NCT	37	17	2	5,5 vani	A/6	Casa custode	Ambiti di riconversione residenziale PGT VIGENTE (approvato con delibera C.C. n.71 del 02 dicembre 2022)	
NCT	37	18		14 vani	A/8	Villa Carla		
				<b>Qualità classe</b>	<b>Superficie(m<sup>2</sup>)</b>	<b>Descrizione</b>		
NCT	37	182		Frutteto 1	518	giardino		
NCT	37	188		Sem irr arb	770	giardino		
NCT	37	89		Ente urbano	013	giardino		

<b>SCHEDA N.2</b>	<b>MATERNA COSTORIO</b>
-------------------	-------------------------

Il Comune di Concesio è proprietario dell'edificio identificato come fg.7 part.136 sub.1 e 2, situato in via S.Lucia n.9

L'edificio è attualmente utilizzato quale scuola dell'infanzia, l'amministrazione Comunale, avendo in previsione lo spostamento di tale scuola per l'anno scolastico 2025-2026 presso il polo di Costorio, ritiene tale immobile suscettibile di dismissione e di alienazione.

L'edificio costruito al 1979 con struttura mista in c.a. e muratura, è così articolato: un piano interrato, un piano terra e un piano primo, quest'ultimo destinato a residenza (ex appartamento suore);

Al piano seminterrato (in realtà fuori terra) sono ubicati i seguenti locali: sala refezione, cucina, lavanderia e deposito.

Al piano terra sono ubicati i seguenti locali: n. 2 sezioni, locale attività libere e ordinate, sala giochi, deposito sussidi didattici e bagni.

Al primo piano si trova un appartamento oggi inutilizzato e non agibile.

#### SCHEDA SINTETICA CON STIMA DEL VALORE

Identificativi Catastali						Descrizione	Destinazione urbanistica vigente	Destinazione urbanistica in variante	Valore attribuito
Sez	Foglio	Mapp	sub	Consistenza	Cat. Cata-stale				
NCT	7	136	1	1501 m3	B/5	Scuola materna	Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo	R3 – Ambiti residenziali di rilevanza ambientale e paesistica	€ 300.000
NCT	7	136	2	6 vani	A/2	Appartamento			

**Individuazione Urbanistica:** negli atti del vigente Piano di Governo del Territorio, i mappali di cui al presente punto sono individuati all'interno degli *ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo*, ubicati nelle vicinanze di *ambiti a destinazione prevalentemente residenziale*, comunque all'interno del *Tessuto Urbano Consolidato*.

In virtù di ciò, contestualmente all'approvazione del presente, ai sensi dell'art. 95-bis della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i, si propone **la variante della destinazione urbanistica** delle aree di cui al presente paragrafo come sopra individuate, prevedendo, come nuova individuazione, l'ambito a destinazione residenziale **“R3 Ambiti residenziali di rilevanza ambientale e paesistica”**, in continuità con le aree limitrofe.

Verificato che la dotazione attuale delle aree destinate a *servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo* è pari a:

- Servizi esistenti da PGT: 1.067.904 mq escluso verde di arredo SP01-03;
- Servizi di progetto da PGT: 58.815 mq escluso verde di arredo SP01-03;
- Riduzione scuola Costorio SP03-02/01: 1.244 mq.

Considerato che ai sensi dell'art.9, comma 3 della Legge regionale 12/2005 il Piano dei Servizi deve comunque assicurare "... una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante." I servizi oggi esistenti sarebbero sufficienti per una popolazione di  $1.067.904/18= 59.328$  abitanti.

La riduzione di *servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo* a seguito dell'approvazione della presente variante al PGT, relativa all'area di pertinenza della scuola di Costorio, sarà pari a mq 1.244 mq., per cui la dotazione di servizi esistenti sarà ampiamente sufficiente a garantire la dotazione minima di 18 mq/abitante di cui sopra come di seguito dimostrato:

$$18q/abitante \times 15.726^* \text{ abitanti} = 283.068,00 \text{ mq} < 1.066.660,00 \text{ mq} (1.067.904,00 - 1.244,00)$$

\* (abitanti al 31-07-2024)

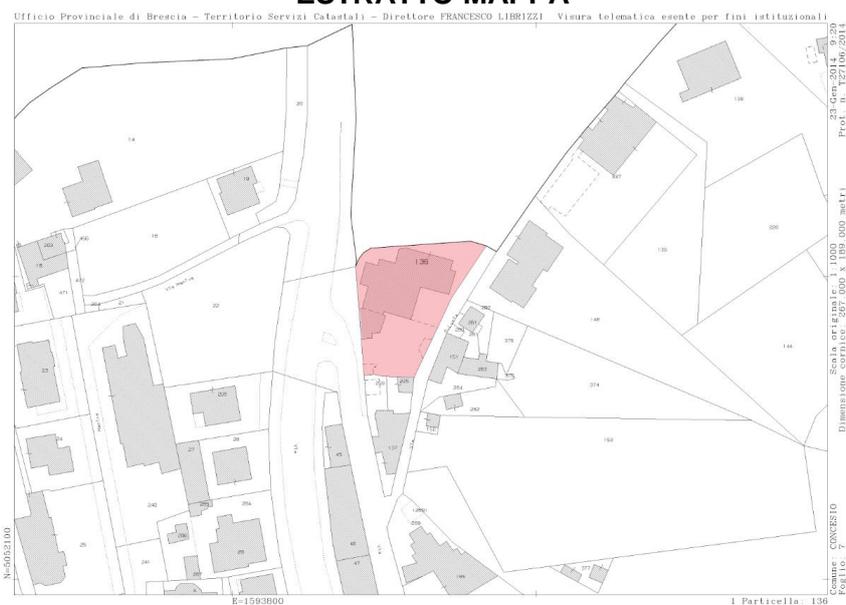
#### VISTA DELL'EDIFICIO



## INDIVIDUAZIONE MAPPALI

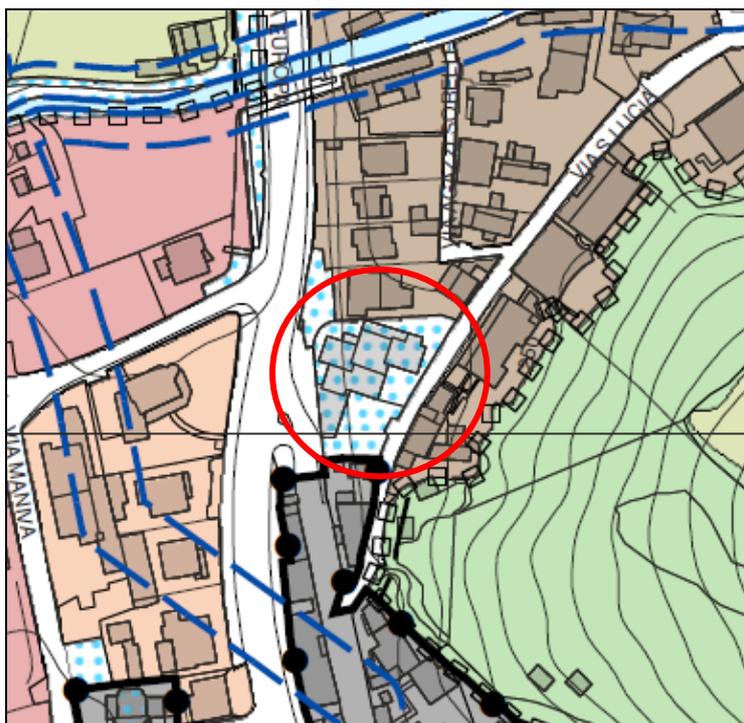
Fg.7 part.136

### ESTRATTO MAPPA



## ESTRATTI PGT VIGENTE

### Estratto piano delle regole

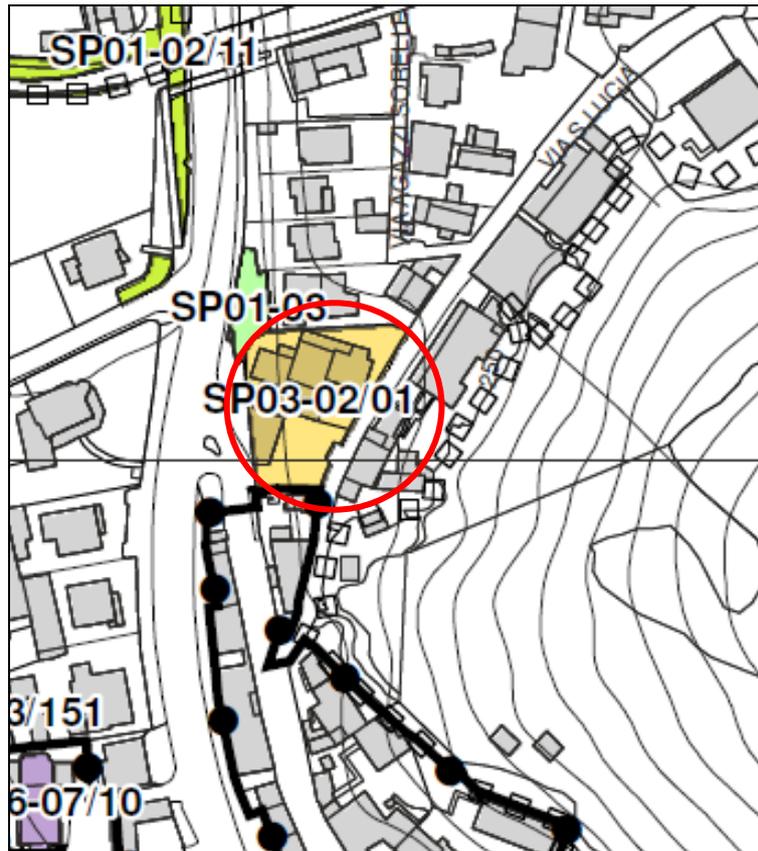


Ambiti per servizi pubblici o d'interesse pubblico e collettivo



R3 - Ambiti residenziali di rilevanza ambientale e paesistica

## Estratto piano dei servizi

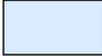


### ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE

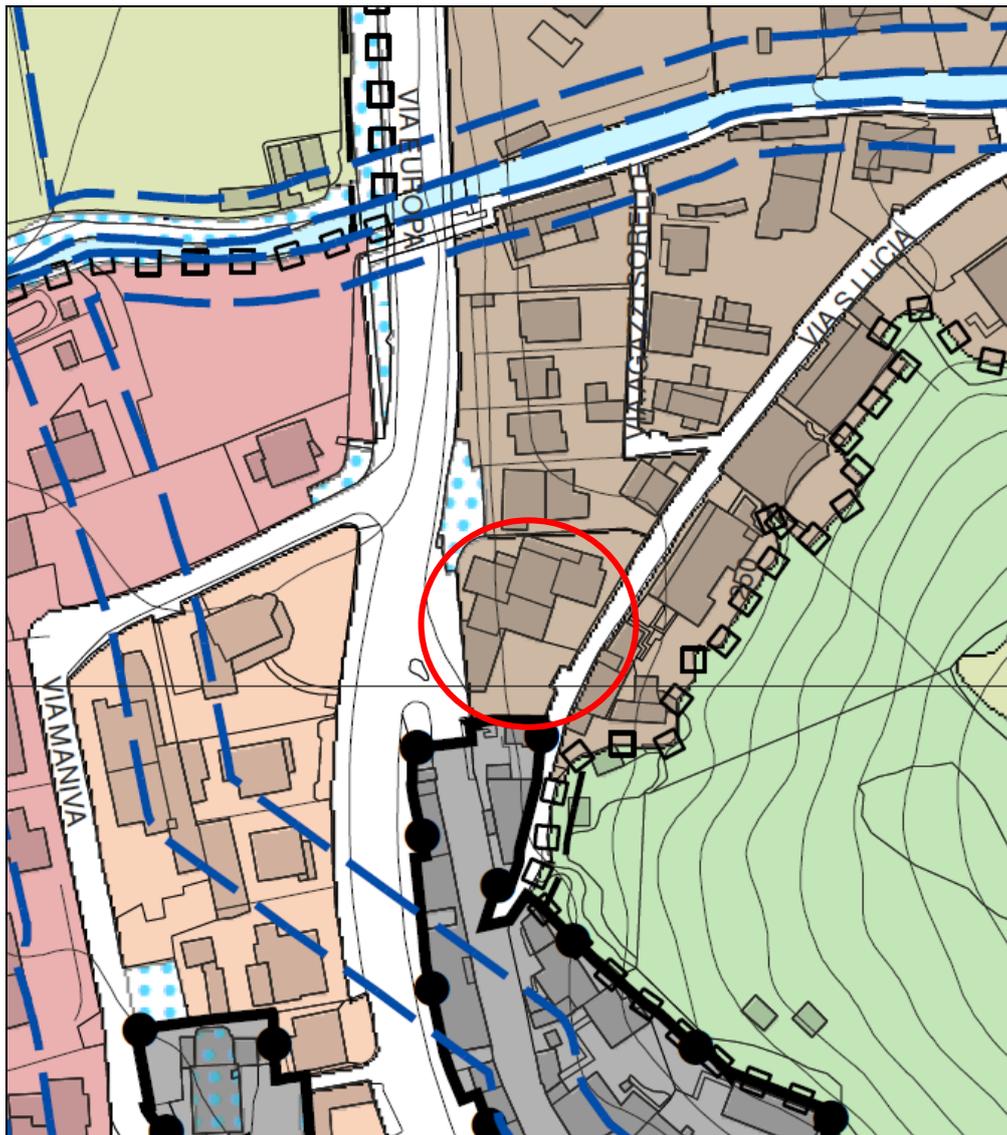
	SP03-01 - Asili nido
	SP03-02 - Scuole dell'infanzia
	SP03-03 - Scuole primarie
	SP03-04 - Scuole secondarie I grado
	SP03-09 - Alta formazione

## Estratto sistema dei vincoli



 Fascia di tutela: fiumi, torrenti, corsi d'acqua  
art. 142, comma 1, lettera c)

# ESTRATTO TAVOLA DI VARIANTE AL PGT\_PIANO DELLE REGOLE



R3 - Ambiti residenziali di rilevanza ambientale e paesistica

ESTRATTO TAVOLA DI VARIANTE AL PGT\_PIANO DEI SERVIZI

