



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

ALLEGATO A

PRIMA VARIANTE AL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DEL COMUNE DI CONCESIO

ANNO 2026

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.

L'elenco viene formato sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici.

L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la classificazione come patrimonio disponibile.

Con la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni si determinano le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili.

Il presente Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari contiene un elenco di immobili, suddivisi per schede, alcuni dei quali saranno oggetto di alienazione, altri oggetto di locazione a lungo termine.

N.SCHEDA	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	ALIENAZIONE CONCESSIONE AREA IN DIRITTO DI SUPERFICIE
1	Villa Carla e sue pertinenze	Alienazione
2	Ex scuola materna Costorio	Alienazione
3	area comunale in via Aldo Moro per l'installazione di impianto di telefonia mobile.	Locazione a lungo termine

SCHEDA 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 redistribuite 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	€ 590.000
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		
				Qualità classe	Superficie(m ²)	Descrizione		
NCT	37	182		Frutteto 1	518	giardino		
NCT	37	188		Sem irr arb	770	giardino		
NCT	37	89		Ente urbano	013	giardino		

VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 83 del 27/05/2025 veniva approvata, ai fini dell'alienazione, la perizia di stima dell'immobile, redatta dall'arch. Roberta Turla, con successiva Delibera di Giunta n.148 del 02/10/2025 è stata approvata la presa d'atto dell'errore materiale presente nella perizia e la rettifica della stessa.

Con Determina n.379 del 17/06/2025 è stato approvato il bando di asta pubblica – per l'alienazione del sopracitato immobile “Villa Carla” di proprietà comunale per un valore a base d'asta di € 590.000,00; l'avviso di alienazione dell'immobile denominato “Villa Carla” primo incanto è stato pubblicato sul sito internet Comunale, sezione notizie e sul quotidiano locale Brescia-oggi e entro il termine di scadenza per la presentazione delle candidature, non sono pervenute offerte come risultante dal relativo verbale protocollo 23827/2025 del 30/07/2025.

Con Delibera di Giunta Comunale n.112 del 31/07/2025 si è preso atto della gara deserta e dato gli indirizzi per la riedizione della stessa, con Determina n.492 del 05/08/2025, si è provveduto alla

pubblicazione dell'avviso del bando d'asta secondo incanto sul sito internet Comunale e sul quotidiano locale Brescia-oggi, entro il termine ultimo per la presentazione delle candidature non sono pervenute offerte come risultante dal relativo verbale, prot.33592/2025 del 03/11/2025;

Si è ritenuto quindi, alla luce di quanto sopra esposto, di definire un nuovo importo di vendita pari ad **€ 540.000/00** ai sensi dell'art. 9 del vigente Regolamento in materia di alienazioni di beni mobili ed immobili di proprietà comunale, in presenza di asta deserta e di autorizzare una successiva asta riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10%. Il nuovo valore di vendita è stato approvato con Delibera di Giunta Comunale n.170 del 06/11/2025.

Con verbale di asta pubblica protocollo 7465/2026 del 26/02/2026 avente ad oggetto" l'alienazione di immobile di proprietà comunale denominato Villa Carla – terzo incanto" è stata approvata l'aggiudicazione provvisoria dell'edificio e delle sue pertinenze.

VISTA DELL'EDIFICIO



SCHEDA N.2	MATERNA COSTORIO
-------------------	-------------------------

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 inutilizzato.

L'edificio costruito al 1957 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									Valore attribuito
Sez	Foglio	Mapp	sub	Consistenza	Cat. Cata-stale	Descrizione	Destinazione urbanistica vigente	Destinazione urbanistica in variante	€ 348.500
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	
NCT	7	136	2	6 vani	A/2	Appartamento			

SINTESI DELLA PROCEDURA DI VENDITA

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n.67 del 30.12.2024 si procedeva ad approvare il “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2025 e contestualmente all'approvazione dello stesso, ai sensi dell'art. 95-bis della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i, si approvava **la variante della destinazione urbanistica** delle aree di cui del fabbricato scuola materna di Costorio, prevedendo, come nuova individuazione, l'ambito a destinazione residenziale **“R3 Ambiti residenziali di rilevanza ambientale e paesistica”**, in continuità con le aree limitrofe.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 102 del 08/07/2025 si approvava, ai fini dell'alienazione, la perizia di stima dell'immobile, redatta dall' arch. Michela Vieno, tecnico comunale, acquisita al protocollo con il n. 21348 del 07/07/2025;

Con Determina n.579 del 18.09.2025 è stata approvata l'alienazione mediante asta pubblica dell'immobile di proprietà comunale denominato Materna Costorio, e approvato il bando d'asta, l'avviso di alienazione dell'immobile per un importo a base d'asta di **€348.500/00**;

Con Deliberazione di Giunta comunale n. 213 del 23.12.2025 in applicazione di quanto previsto dall'art.9 del vigente regolamento in materia di alienazione di beni mobili ed immobili di proprietà comunale, in caso di asta deserta, è stata autorizzata una successiva asta riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10%, definendo il nuovo importo da porre a base d'asta in **€ 315.000/00**;

Con Determina n. 32 del 20.01.2026 è stata approvata l'alienazione mediante asta pubblica dell'immobile di proprietà comunale denominato "Materna Costorio" e approvato il bando d'asta (seconda);

Con Deliberazione di Giunta comunale n. 44 del 26.03.2026 è stato preso atto dell'asta andata deserta e definito il nuovo importo di vendita pari a **€ 283.500/00** e demandato al Responsabile l'indizione nuova asta pubblica (terza);

Con Determina n.282 del 08.04.2026 è stato approvato il bando d'asta terzo incanto;

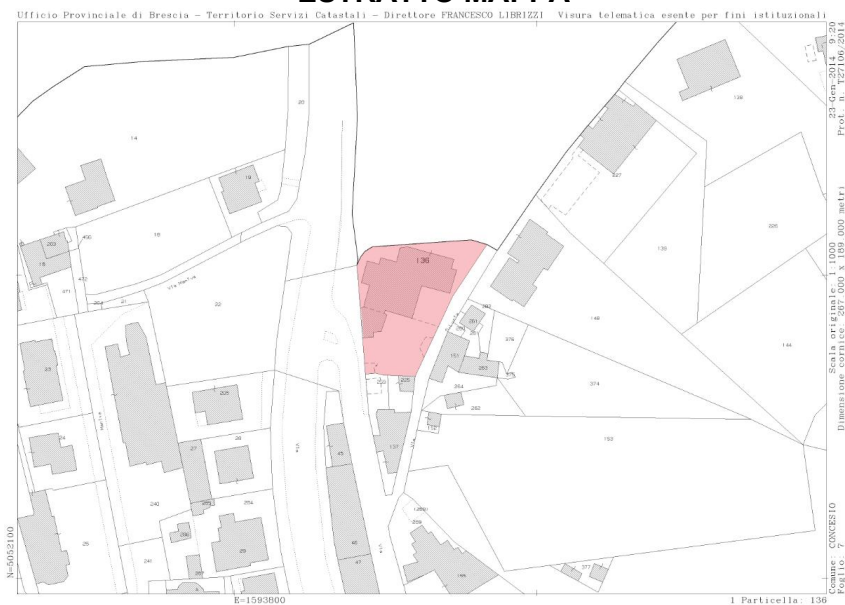
VISTA DELL'EDIFICIO



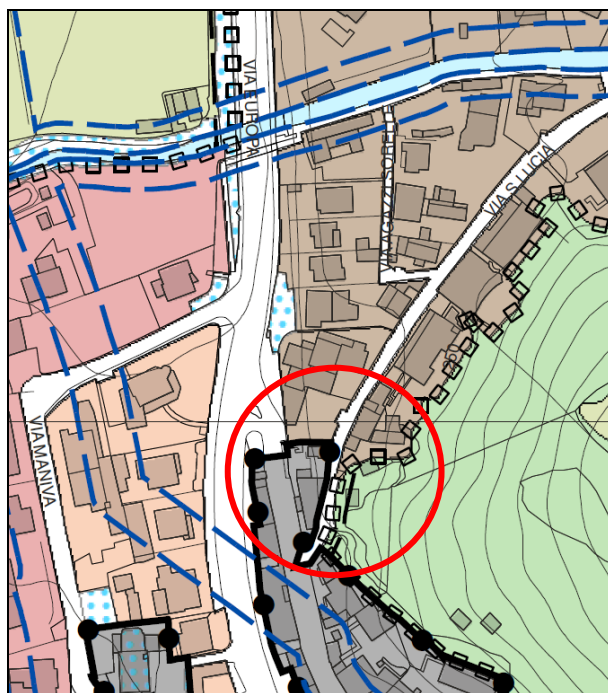
INDIVIDUAZIONE MAPPALI

Fg.7 part.136

ESTRATTO MAPPA

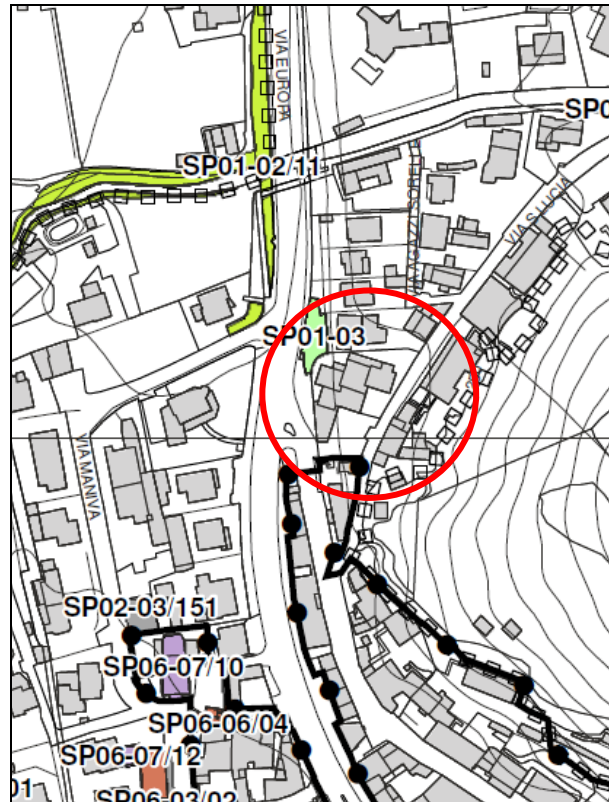


ESTRATTO TAVOLA PGT_PIANO DELLE REGOLE



R3 - Ambiti residenziali di rilevanza ambientale e paesistica

ESTRATTO TAVOLA PGT_PIANO DEI SERVIZI



SCHEDA N.3	AREA COMUNALE IN VIA ALDO MORO PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTO DI TELEFONIA MOBILE
-------------------	---

Il Comune di Concesio è proprietario del terreno, sito in via Aldo Moro, catastalmente individuato al foglio 30 mappale 52 ed identificato dal PGT vigente quale *"ambiti per servizi pubblici o d'interesse pubblico e collettivo"*, l'area è in "fascia di tutela: fiumi, torrenti, corsi d'acqua art.142, comma 1, lettera c. Sul mappale sono presenti un bocciodromo ed impianti sportivi comunali.

Considerato che su una porzione di tale area di circa 50 mq situata nella parte retrostante del bocciodromo è situata un'antenna per le telecomunicazioni regolata dai seguenti contratti:

- un contratto di concessione per l'installazione ed il mantenimento di una stazione radio base per telecomunicazioni stipulato con la società Galata S.p.A con decorrenza dal 04.08.2016 per la durata di 9+9 anni;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 112 del 20.08.2019, veniva approvata la modifica del contratto di concessione con Galata spa;
- in data 21.11.2019 veniva stipulata con scrittura privata serie 3 n.2021 integrativa del contratto di concessione predetto, sostituendo l'art. 4;
- in data 10.06.2020 la società Galata S.p.A. ha mutato la propria denominazione in Cellnex Italia S.p.A., con sede in via Cesare Giulio Viola n. 43 – 00148 – Roma, C.F./P.iva 13264231005;

La società Cellnex ha chiesto al Comune di stipulare un nuovo contratto di LLT Locazione Lungo Termine con durata pari a 30 anni.

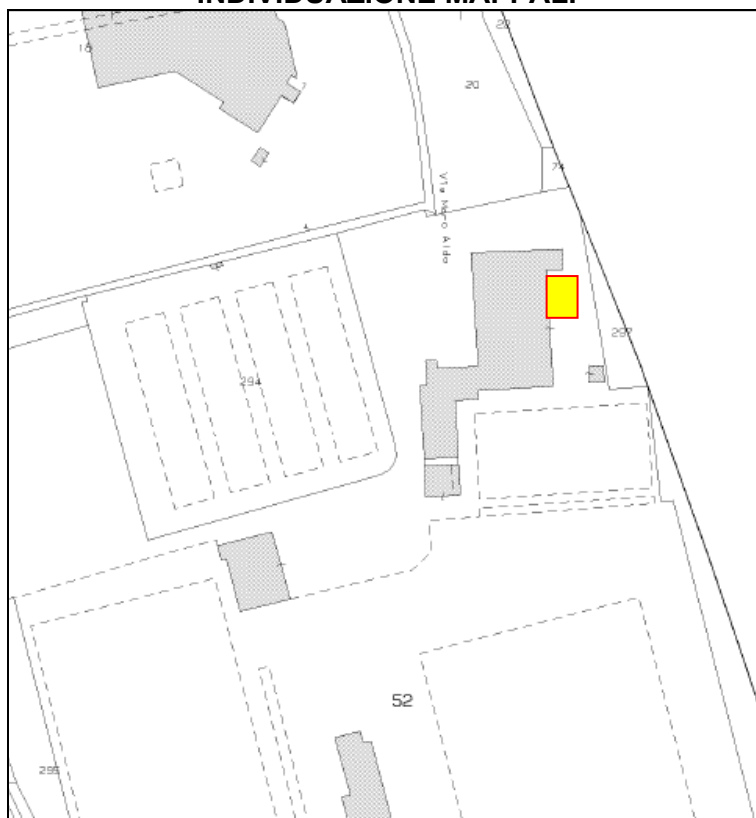
Dato atto che è volontà del Comune di Concesio concedere in locazione a lungo termine, per una durata pari a 30 anni, la porzione del foglio 30 mapp.52 per una superficie complessiva di circa 50 mq, sulla quale è già presente un'antenna in locazione alla Cellnex Italia.

Si sottolinea che, come sopra anticipato, l'area è in zona di vincolo: "fascia di tutela: fiumi, torrenti, corsi d'acqua art.142, comma 1, lettera c, per cui eventuali pratiche edilizie relative all'antenna dovranno preventivamente ottenere le necessarie autorizzazioni paesaggistiche.

SCHEDA SINTETICA CON STIMA DEL VALORE

Valore attribuito							
Sez	Fog	Mapp	sub	Consistenza	Descrizione	Destinazione urbanistica	Valore diritto di superficie
NCT	30	52/p		PARTE	50 mq circa	Ambiti per servizi pubblici e di interesse pubblico e collettivo	2.466 €/anno = 74.000,00 € 30 anni

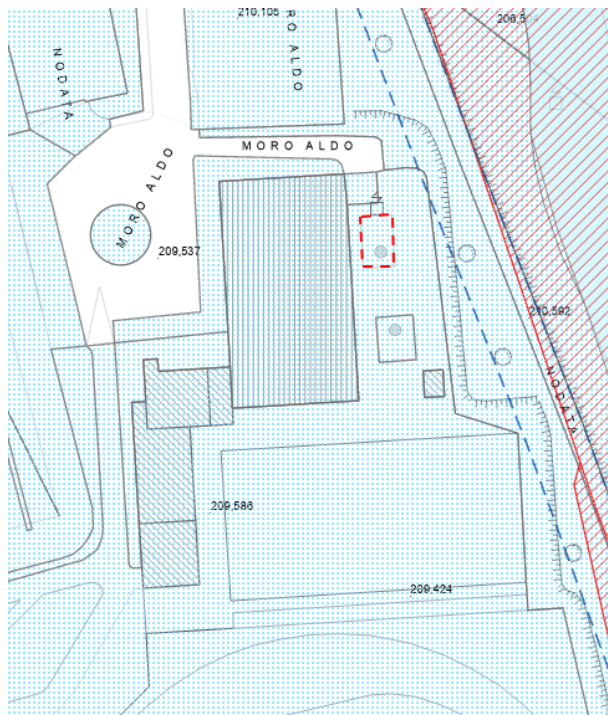
INDIVIDUAZIONE MAPPALI



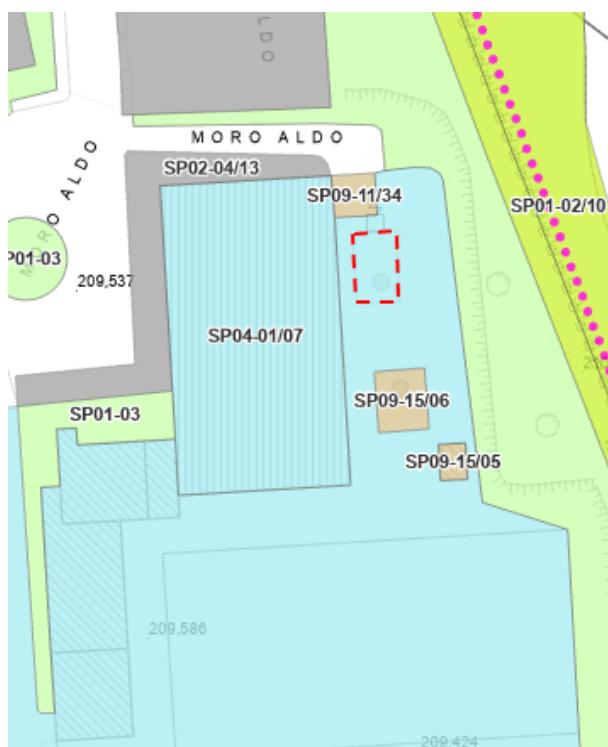
Fg 30 mapp.52 parte

ESTRATTI PGT

Piano delle regole



Estratto piano dei servizi

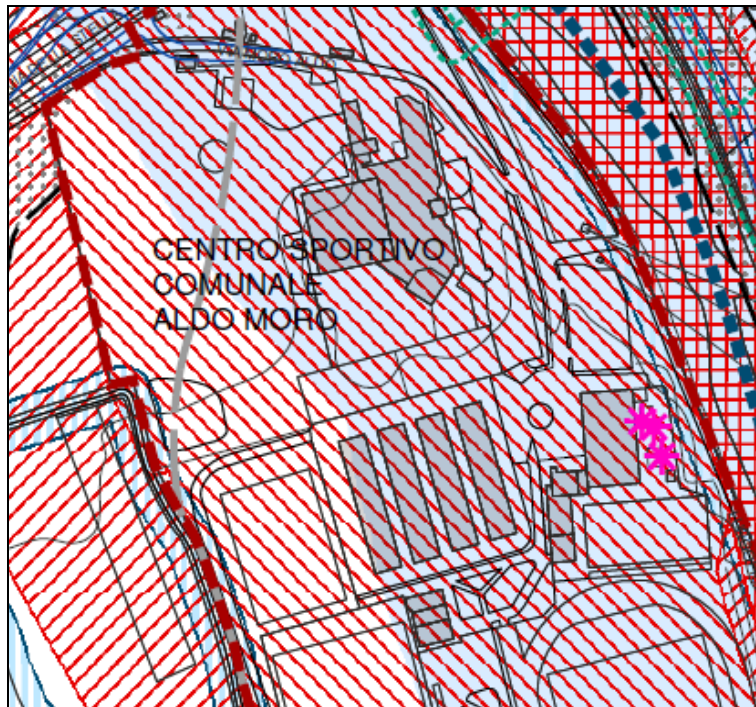


IMPIANTI URBANIZZATIVI



- SP09-09 - Strutture tecnologiche dell'acquedotto potabile
- SP09-11 - Strutture tecnologiche delle reti di distribuzione dell'energia
- SP09-13 - Strutture tecnologiche delle reti di distribuzione di gas
- SP09-15 - Strutture tecnologiche delle reti per servizi di telecomunicazione
- SP09-17 - Attrezzature tecnologiche
- SP09-18 - Strutture amministrative

Estratto sistema dei vincoli



Classe 3b - Area interes. da alluvioni poco frequenti (P2/M)
dell'ambito RP del PGRA interna alle aree già edificate



Impianti di telecomunicazione e radiotelevisione

Estratto piano dei servizi

