



# **CITTA' di MAGENTA**

**SETTORE FINANZIARIO**  
**SERVIZIO PATRIMONIO E CATASTO**

## **PROPOSTA PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI**

**DELLE AREE COMUNALI AI SENSI DELL'ART. 58 DELLA  
LEGGE 6 AGOSTO 2008, N. 133**

**AGGIORNAMENTO**

# **ANNO 2019-2021**



# CITTA di MAGENTA

SETTORE FINANZIARIO  
SERVIZIO PATRIMONIO E CATASTO

## PREMESSA

Il Comune di Magenta con Delibera di Consiglio comunale n. 8 del 28/03/2019 ha approvato l'aggiornamento del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2019-21 predisposto dal Servizio Patrimonio, nel quale sono stati inseriti i seguenti immobili:

LOTTO N.	INDIRIZZO	COMUNE	TIPO IMMOBILE	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE P.G.T. VIGENTE
1	Via Tobagi ang. Alessandrini	MAGENTA	Terreno	Reliquati	Amb. Residenziali B3
2	Via Volta 82	MAGENTA	Edificio	Appartamento e box	Zona A centro Storico
3	Via Milano	MAGENTA	Terreno	Ex distributore carburanti ACI	Amb. Residenziali B1
4	Via Del Carso	MAGENTA	Terreno	Terreno incolto ex Demanio	Amb. Residenziali B1

Nel corso dell'anno 2019 secondo quanto stabilito nella citata delibera di Consiglio si è proceduto all'indizione di Bando Pubblico alle condizioni e con adeguate forme di pubblicità ai sensi dei Regi Decreti 783/1908 e 454/1909, a seguito del quale è stato alienato il **Lotto n. 2 di Via Alessandro Volta 82**. La stipula dell'atto è stata effettuata in data 09/10/2019 e pertanto il cespite non è più nella disponibilità del Comune di Magenta.



# **CITTA' di MAGENTA**

**SETTORE FINANZIARIO**  
**SERVIZIO PATRIMONIO E CATASTO**

## **RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI DA INSERIRE NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI**

### **ANNO 2019 –Aggiornamento**

A seguito del primo Bando Pubblico, avvenuto nel mese di giugno c.a., questa Amministrazione provvede a redigere un aggiornamento per il Piano delle Alienazione dell'anno 2019, propone di riconfermare gli immobili già individuati, ma non ancora alienati nel precedente Piano, ad esclusione del Lotto 2, già alienato e contestualmente viene inserito nell'aggiornamento, a scopo di valorizzazione, una piccola porzione di area per completare l'iter di permuta già avviato con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 05/04/2017 e in fase di completamento con proprietà privata, in cambio di un'altra area necessaria al futuro collegamento tra le vie I° maggio e Cozzi.

Visto il breve lasso di tempo trascorso nella redazione dei Piani di Alienazione, al momento si propone di non effettuare alcuna revisione delle stime fatte in precedenza e redatti in conformità degli attuali parametri forniti da:

- I. la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- II. la pubblicazione di Te.MA. sulla Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia - I semestre 2018.

## **SCHEDE IMMOBILI**



# **CITTA di MAGENTA**

**SETTORE FINANZIARIO**  
**SERVIZIO PATRIMONIO E CATASTO**

## **LOTTO 1 – Via Tobagi ang. Via Alessandrini – Terreno**

Trattasi di 3 reliquati di terreno derivati dal P.I.P. di Strada per Robecco (il terreno è già inglobato nella proprietà adiacente alla quale è stato concesso - con apposita convenzione stipulata in data 16/09/1995 ora scaduta - la costruzione di un chiosco bar). L'esatta area in alienazione è da identificarsi catastalmente mediante successivo frazionamento. Attualmente è individuata sul Catasto Terreni di Magenta sul foglio 21 a parte del mappale 54, ed in parte quale reliquato di stralcio acque e stralcio area incensita a sede stradale, per una superficie calcolata di mq. 240 circa.

L'area è destinata secondo il Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 02/02/2017 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.L. – serie Inserzioni e Concorsi - n. 12 del 22/03/2017 a Zona B3 - Ville isolate e villette a schiera, disciplinata dall'art. 14 delle norme di attuazione del Piano delle Regole. L'area risulta già inglobata nella proprietà adiacente mediante recinzione in paletti di ferro e rete sin dal 1995, anno in cui è stata data in concessione di occupazione di suolo pubblico.

La valutazione di tale bene era stata effettuata dall'Agenzia del territorio, con stima del 31/03/2014 prot. 7811, considerando un valore dell'area pari a 113 €/mq (valutazione corrispondente a €/mc 150,55 – potenzialità edificatoria). Come già anticipato in premessa, in considerazione della situazione del mercato immobiliare del territorio magentino che a causa della crisi economica ha visto un peggioramento da punto di vista delle quotazioni rispetto al 2014 - momento di stima dell'Agenzia dell'Entrate – la valutazione viene effettuata proponendo l'applicazione, alla quotazione dell'Agenzia delle Entrate, di un coefficiente di abbattimento di circa il 40% riscontrato nei valori di mercato per aree analoghe.

Alla luce di tale considerazione è stato valutato che il più probabile valore al mq di tale area può essere pari a €/mq 84, al quale va applicato un ulteriore abbattimento del 25% in funzione della scarsa commerciabilità, come peraltro già evidenziato nella relazione di Stima redatta dall'Agenzia dell'Entrate, e quindi per un valore finale di 63 €/mq. Alla luce del Bando pubblico di alienazione indetto nel mese di novembre 2018, nel quale l'immobile non ha ricevuto alcuna offerta, si propone una decurtazione del prezzo iniziale pari al 10% come peraltro previsto dalla normativa vigente in materia di Alienazione e Valorizzazione del Patrimonio pubblico. Pertanto quale valore di alienazione si propone il valore di €/mq. 56,70 per un totale di

**€ 13.608,00 (tredicimilaseicento/00)**

- 4 -



# **CITTA' di MAGENTA**

**SETTORE FINANZIARIO**  
**SERVIZIO PATRIMONIO E CATASTO**

## **LOTTO 2 – Via Milano – Terreno**

Area sita in Via Milano identificata sul Catasto Terreni di Magenta al foglio 8 mappale 5, con una superficie catastale pari a mq. 679. Tale area rientra nella disponibilità di questa Amministrazione a far tempo dall'01/07/2015, a seguito della disdetta del contratto di locazione stipulato con l'Automobile Club Italia di Milano, con apposita lettera in data 29/10/2007 notificata con raccomandata A/R in data 03/11/2007. Successivamente si è provveduto a notificare la liberazione dell'area in data 12/03/2015 e in data 30/04/2015 è stata notificata anche l'invito alla bonifica ambientale. L'area è stata utilizzata dall'ACI per la costruzione di un impianto per la distribuzione carburante per autotrazione. L'area è destinata secondo il Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 02/02/2017 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.L. – serie Inserzioni e Concorsi - n. 12 del 22/03/2017, in Zona B1 – Città compatta, disciplinata dall'art. 14 delle norme di attuazione del Piano delle Regole.

Alla scadenza del contratto è stabilito che il locatario provveda a sua cura e spesa alla bonifica ambientale dell'intera area mediante la rimozione dei serbatoi e degli impianti. Si segnala che il locatario ha provveduto alla presentazione del Piano di Caratterizzazione, propedeutico alle operazioni di bonifica e all'avvio delle procedure di indizione della Conferenza dei Servizi necessaria alla sua valutazione; successivamente si potrà procedere alla dismissione dei serbatoi. Il rogito, pertanto, potrà essere perfezionato solamente dopo che tale bonifica sia stata terminata e che l'area sia corredata dal regolare certificato di avvenuta bonifica rilasciato da parte della Città Metropolitana di Milano. Il valore dell'area viene determinato in base al potenziale edificatorio previsto dal PGT vigente, corrispondente a mc. 1.324,00, a cui si propone di attribuire un valore di €/mc 100, quotazione di mercato per aree analoghe. Alla luce del Bando pubblico di alienazione indetto nel mese di novembre 2018, nel quale l'immobile non ha ricevuto alcuna offerta, si propone una decurtazione del prezzo iniziale pari al 10% come peraltro previsto dalla normativa vigente in materia di Alienazione e Valorizzazione del Patrimonio pubblico.

Pertanto quale valore di alienazione si propone il valore di

**€ 119.160,00 (centodiciannovemilacentosessanta/00)**



# **CITTA di MAGENTA**

**SETTORE FINANZIARIO**  
**SERVIZIO PATRIMONIO E CATASTO**

## **LOTTO 3 – Via Del Carso – Terreno**

Lotto di terreno compreso tra le vie Carso, Gramsci e Magna, identificato sul Catasto Terreni di Magenta al foglio 19 mappale 194, pervenuto dall’Agenzia del Demanio in data 26/08/2014 con decreto n. 2014/1238 ai sensi dell’art. 56 bis del D.L. 21 giugno 2013 n. 69, convertito in legge con modificazioni dalla Legge 9 agosto 2013 n. 98.

L’area è destinata secondo il Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 02/02/2017 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione dell’avviso di approvazione sul B.U.R.L. – serie Inserzioni e Concorsi - n. 12 del 22/03/2017, in Zona B1 – Città compatta, disciplinata dall’art. 14 delle norme di attuazione del Piano delle Regole.

In quanto ex bene di proprietà statale trasferito al Comune di Magenta ai sensi dell’art.56-bis del D.L. 69/2013 è stata rilasciata attestazione di congruità da parte dell’Agenzia del Demanio del valore stimato pari a €. 252.877,00 (duecentocinquantaduemilaottocentosettantasette,00).

L’immobile già presente nei precedenti Bandi relativi agli anni 2015 – 2018, non ha mai ottenuto alcun interesse e l’asta è sempre andata deserta; nella manifestazione d’interesse bandita nell’anno 2016 nessuno ha formulato alcuna richiesta.

La causa principale del disinteresse totale all’immobile deve essere ricondotta alla forma geometrica dello stesso, stretta e lunga (mt. 15 x 118), che di fatto porta all’impossibilità di poter edificare un corpo di fabbrica usufruibile; considerato comunque che il PGT vigente gli assegna un potenziale volumetrico, è forse possibile utilizzarla facendo ricorso alla perequazione urbanistica prevista dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi del PGT vigente.

Pertanto per quanto esposto, si propone anche per questo immobile una decurtazione del prezzo iniziale pari al 10% come peraltro previsto dalla normativa vigente in materia di Alienazione e Valorizzazione del Patrimonio pubblico.

Pertanto quale valore di alienazione si propone il valore di

**€. 227.589,30 (duecentoventisettemilacinquecentottantanove/30)**



# **CITTA di MAGENTA**

**SETTORE FINANZIARIO**  
**SERVIZIO PATRIMONIO E CATASTO**

## **LOTTO 4 – Via Battista Oldani – Reliquato stradale**

Area sita in Via Battista Oldani identificata sul Catasto Terreni di Magenta al foglio 15 mappale 951, avente una superficie catastale pari a mq. 19. Tale area rientra nella disponibilità di questa Amministrazione da tempo immemorabile essendo già incensita sulle mappe del Cessato Catasto. L'area, inoltre, è rimasta inutilizzata ai fini viabilistici da più di trent'anni, non è asfaltata non è dotata di I.P. e non risulta interessata da nessuna opera pubblica né in soprassuolo né in sottosuolo.

L'area è destinata secondo il Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 02/02/2017 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.L. – serie Inserzioni e Concorsi - n. 12 del 22/03/2017, a Zona per la Viabilità, disciplinata dall'art. 27.3 delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

L'inserimento nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni viene effettuata al solo scopo di completare positivamente un iter amministrativo avviato nel corso del 2016 riguardante la permuta di terreni che interessano all'amministrazione comunale e che risultano necessari per il collegamento futuro tra le vie Cozzi e I° maggio.

Attualmente l'area risulta declassificata e sdemanializzata a seguito di Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 05/04/2017 ed è prevista in permuta con altra area di proprietà privata avente una superficie complessiva di mq. 108 che risulta destinata, dal P.G.T., vigente a Zone per la Viabilità con sovrapposto simbolo di "Tracciato indicativo delle nuove strade e intersezioni con rotatoria – art. 6 del piano dei Servizi; quest'ultima risulta riconducibile alla disciplina delle aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico generale, le quali anche a seguito di una più puntuale precisazione come si evince dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 29/01/2019, posseggono una loro potenzialità edificatoria come disposto dall'art. 3.3 delle N.T.A. del Piano dei Servizi, nonché dall'art. 11 della L.R. n. 12/2005.

Alla luce di queste considerazioni, viste le porzioni delle aree da permutare, che risultano in ogni modo a vantaggio della Pubblica Amministrazione, sollevandola peraltro da una procedura espropriativa onerosa, nel momento in cui la stessa darà avvio alla realizzazione del tratto viario in questione, si può asserire che il valore della permuta viene fatta alla pari senza esborso di denaro da entrambe le Parti.

Pertanto quale valore di valorizzazione si propone il valore di

**€. 0,00 (zero/00)**

- 7 -