



CITTA' di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO TERRITORIO e SERVIZI alla CITTA'

UFFICIO PATRIMONIO

PROPOSTA PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI

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

AGGIORNAMENTO

ANNO 2018-2020



CITTA di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO TERRITORIO e SERVIZI alla CITTA'

UFFICIO PATRIMONIO

PREMESSA

Il Comune di Magenta con Delibera di Consiglio comunale n.12 del 22/02/2017 ha approvato l'aggiornamento del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2017-19 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	Corso Italia SS. 526 km. 3,0	ROBECCO S/N	Terreno	Reliquato	Zona G2 – zona pianura irrigua a preminente vocazione agricola
3	Via Bachelet	MAGENTA	Terreno	Lotto industriale ex Demanio	Amb. Prod. D1
4	Viale Lombardia	MAGENTA	Fabbricato	Edificio residenziale (Consultorio ASL)	Amb. Residenziali B1
5	Via Milano	MAGENTA	Terreno	Ex distributore carburanti ACI	Amb. Residenziali B1
6	Via Volta	MAGENTA	Fabbricato	Appartamento con box	Centro Storico
7	Via Del Carso	MAGENTA	Terreno	Terreno incolto ex Demanio	Amb. Residenziali B1
8	Via 1° Maggio	MAGENTA	Fabbricato con terreno	Fabbricato residenziale con annesso terreno ex Demanio	Amb. Residenziali B1

Nel corso dell'anno 2017 secondo quanto stabilito nella citata delibera di Consiglio si è proceduto a trattativa privata alle condizioni e con adeguate forme di pubblicità ai sensi dei Regi Decreti 783/1908 e 454/1909, a seguito della quale è stato alienato il **Lotto n.3 di Via Bachelet**.



CITTA di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO TERRITORIO e SERVIZI alla CITTA'

UFFICIO PATRIMONIO

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI DA INSERIRE NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI ANNO 2018

Per il Piano delle Alienazione dell'anno 2018, si propone di riconfermare gli immobili non ancora alienati e già individuati nei precedenti piani ad esclusione del LOTTO 6 – appartamento con box di via Volta – che l'Amministrazione ritiene necessario avere a disposizione, al fine di poter dare attuazione agli obiettivi che saranno approvati con il DUP 2018/2020 e relativi all'obiettivo strategico "Sostegno alla disabilità e alla fragilità" - Obiettivo operativo: Avvio sperimentazione su progetti di vita autonoma finalizzata al "dopo di noi".

In considerazione della situazione del mercato immobiliare del territorio magentino, che sta ancora risentendo della forte crisi economica che ha interessato il nostro Paese, si propone di effettuare una revisione delle stime fatte precedentemente tenendo conto degli attuali parametri forniti da:

- I. la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- II. la pubblicazione di TeMA sulla Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia - I semestre 2016.

Da tale revisione della stima sono da escludere gli immobili sotto riportati, in quanto ex beni di proprietà statale trasferiti al Comune di Magenta ai sensi dell'art.56-bis del D.L. 69/2013 per i quali è stata rilasciata attestazione di congruità del valore stimato da parte dell'Agenzia del Demanio.

LOTTO N.	INDIRIZZO	COMUNE	TIPO IMMOBILE	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE P.G.T. VIGENTE
Ex 7 (ora 5)	Via Del Carso	MAGENTA	Terreno	Terreno incolto ex Demanio	Amb. Residenziali B1
Ex 8 (ora 6)	Via 1° Maggio	MAGENTA	Fabbricato con terreno	Fabbricato residenziale con annesso terreno ex Demanio	Amb. Residenziali B1



CITTA' di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO TERRITORIO e SERVIZI alla CITTA'

UFFICIO PATRIMONIO

SCHEDE IMMOBILI

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:

- P.G.T. Vigente 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
 - 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



CITTA di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO TERRITORIO e SERVIZI alla CITTA'

UFFICIO PATRIMONIO

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. Pertanto si propone quale valore di alienazione

€ 15.120,00 (quindicimilacentventi,00)

LOTTO 2 – C.so Italia SS 526 Km 3.0 Comune di ROBECCO S/N – Terreno

Area sita all'incrocio tra le vie Strada per Robecco, Corso Italia (S.S. 526) e Via Magenta di Robecco S.N., a confine comune. Trattasi di reliquato della superficie catastale di Ha. 0.14.10 (mq. 1.410,00), identificato sul Catasto Terreni di Robecco sul Naviglio con il mappale 284 del foglio 2. L'area è interessata dal piano particellare d'esproprio predisposto da ANAS, per la realizzazione del collegamento veloce tra la ex S.S. 11 e la Tangenziale Ovest Milano, per una superficie di mq. 1.265,00. L'area, ricade nel P.G.T. vigente del Comune di Robecco sul Naviglio in Zona G2 "Zone a pianura irrigua a preminente vocazione agricola" secondo i disposti del P.T.C. del Parco Lombardo della Valle del Ticino. Il terreno ricade nella fascia di rispetto stradale della nuova viabilità sopra descritta nonché di quella esistente.

Il valore attribuibile al mq. stimato dall'Agenzia delle Entrate con nota del 31/03/2014 prot. 7805, era pari 30 €/mq. calcolato secondo le disposizioni del DPR n.138 del 23/03/1998, assimilandola ad area pertinenziale di immobili produttivi.

Per procedere ad un aggiornamento della stima si è inteso riferirsi ai criteri utilizzati dall'Agenzia al momento di stima, assimilando tale reliquato quale area pertinenziale produttiva a cui può essere attribuito un valore pari al 10% del valore al mq dei fabbricati produttivi.

La presente stima ha quindi tenuto presente i seguenti parametri:

- 5 -



CITTA di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO TERRITORIO e SERVIZI alla CITTA'

UFFICIO PATRIMONIO

- valore O.M.I. Agenzia delle Entrate – I° semestre 2017 riferito ai Capannoni industriali – Normali nel Comune di Magenta - quotazione minima di €/mq 450 (quotazione riferita al comune di Magenta in quanto non presente nella zona del comune di Robecco S/N);
- applicazione della percentuale del 10%, quale assimilazione ad area pertinenziale;

Il valore così ottenuto pari a € 63.450 (sessantatremilaquattrocentocinquanta) viene ulteriormente abbattuto di un coefficiente pari al 60% (incrementato rispetto alla stima dell'Agenzia delle Entrate) in funzione della ridotta commerciabilità ed univocità obbligata del possibile acquirente. Per tali ragioni si propone quale valore di alienazione

€. 25.380,00 (venticinquemilatrecentoottanta,00)

LOTTO 3 – Viale Lombardia – Fabbricato con area di pertinenza

Edificio con piccola area di pertinenza, identificato sul Catasto Terreni di Magenta al foglio 5 su parte del mappale 332, sito in viale Lombardia nelle immediate adiacenze della stazione ferroviaria di Magenta. Attualmente risulta essere la sede del consultorio ASL - che è in fase di trasferimento- già presente nei precedenti piani di alienazione degli ultimi anni. Secondo il Piano di Governo del Territorio l'area è individuata:

- P.G.T. Vigente 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,
 - Zona B1 – Città compatta, disciplinata dall'art. 14 delle norme di attuazione del Piano delle Regole;

L'immobile rientra nel limite di mt. 30,00 di rispetto ferroviario.

L'edificio è costituito da un piano seminterrato e un piano rialzato con accesso dallo spazio cortilizio tramite una scala e rampa disabili. La superficie commerciale complessiva dell'edificio è di mq. 200 (edificio e area cortile). In considerazione del fatto che il fabbricato dovrà essere sottoposto ad un intervento di ristrutturazione totale al fine di destinarlo a residenza, si propone di utilizzare come riferimento per il calcolo del più probabile valore di mercato la quotazione immobiliare di €/mq 700, valore riferito alla pubblicazione n.49 di TeMA - Rilevazione dei

- 6 -



CITTA di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO TERRITORIO e SERVIZI alla CITTA'

UFFICIO PATRIMONIO

prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia - I semestre 2016 – per gli appartamenti vecchi o da ristrutturare nella zona periferica. Pertanto si propone di attribuire al bene (edificio e cortile) il seguente valore di alienazione:

€. 140.000,00 (centoquarantamila,00)

LOTTO 4 – 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, notificata 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:

- P.G.T. Vigente 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,
 - Zona B1 – Città compatta, disciplinata dall'art. 14 delle norme di attuazione del Piano delle Regole;

Alla scadenza del contratto il locatario è stabilito che 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 rimozione dei serbatoi, e alla realizzazione di un piano di indagine preliminare; attualmente sono in corso le procedure di bonifica. 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. Il valore dell'area viene determinato dalla sua capacità edificatoria prevista dal PGT vigente,



CITTA di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO TERRITORIO e SERVIZI alla CITTA'

UFFICIO PATRIMONIO

corrispondente a mc. 1.324,00, a cui si propone di attribuire un valore di €/mc 100, quotazione di mercato per aree analoghe. Si propone di attribuire al bene il seguente valore di alienazione:

€. 132.400,00 (centotrentaduemilaquattrocento,00)

LOTTO 5 – 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:

- P.G.T. Vigente 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,
 - 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)

LOTTO 6 – Via I° Maggio – Fabbricato con annessa area

Fabbricato residenziale in pessime condizioni manutentive con annesso lotto di terreno pertinenziale ad uso residenziale sito in Via 1° Maggio 13, censito al N.C.E.U. al foglio 15 mappali 311 sub.1 e sub. 2 e sul Catasto Terreni di Magenta con i mappali 309 – 310 – 312, per una superficie catastale complessiva di mq. 929,00. Il compendio immobiliare in esame è pervenuto dall'Agenzia del Demanio in data 10/09/2014 con decreto n. 2014/1288 ai sensi



CITTA di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO TERRITORIO e SERVIZI alla CITTA'

UFFICIO PATRIMONIO

dell'art. 56 bis del D.L. 21 giugno 2013 n. 69, convertito in legge con modificazioni dalla Legge 9 agosto 2013 n. 98. Il compendio ricade in area destinata secondo il P.G.T.:

- P.G.T. Vigente 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,
 - Zona B1 – Città compatta, disciplinata dall'art. 14 delle norme di attuazione del Piano delle Regole;

Per la stima del compendio tenuto conto della sua natura e alla luce della nota crisi del mercato immobiliare, al fine di aumentare le possibilità di vendita, si è proposto all'Agenzia del Demanio di attestare i valori disgiunti per:

- il fabbricato e relativa area di pertinenza (lotto A) per il quale è stato attestato un valore di € 109.265,00 (centonovemiladuecentosessantacinque/00)
- l'area libera (lotto B) per la quale è stata attestata un valore di € 162.681,97 (centosessantaduemilaseicentoottantuno/97).

Tale proposta è stata accettata da parte dell'Agenzia che ha rilasciato attestazione disgiunte per i due Lotti A e B. Con nota del 15/12/2016 prot. n.55011 si è richiesta all'Agenzia del Demanio la possibilità di alienare i lotti citati separatamente. Nel caso di alienazione separata dei due lotti, le pratiche catastali al NCT necessari all'identificazione puntuale delle porzioni immobiliari saranno poste a carico del primo aggiudicatario. Si riporta il valore stimato complessivo del compendio pari a

€ . 271.947,00 (duecentosettantunmilanovecentoquarantasette/00)