



CITTA' di MAGENTA

SETTORE TECNICO
SERVIZIO TERRITORIO E SERVIZI ALLA CITTA'
UFFICIO PATRIMONIO

PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI
DELLE AREE COMUNALI AI SENSI DELL' ART. 58 DELLA
LEGGE 6 AGOSTO 2008, N. 133

AGGIORNAMENTO

ANNO 2016

RELAZIONE



CITTA di MAGENTA

SETTORE TECNICO
SERVIZIO TERRITORIO E SERVIZI ALLA CITTA'
UFFICIO PATRIMONIO

PREMESSA

Il Comune di Magenta con Delibera di Consiglio comunale n. 17 del 26/05/2015 ha approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2016-2018, che è stato predisposto sulla base della documentazione esistente presso gli uffici, individuando i beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune, e pertanto suscettibili di essere valorizzati o alienati, anche a seguito del trasferimento in proprietà – a titolo non oneroso – al Comune nel 2014, di beni immobili trasferiti dall'Agenzia del Demanio ai sensi dell'art. 56 bis decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 convertito con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98.

Si sono inoltre tenuti in considerazione vari fattori tra cui, la dislocazione sul territorio comunale, l'accessibilità, il contesto ambientale, le condizioni di manutenzione e le eventuali spese di investimento necessarie alla messa a norma, l'ubicazione in contesti in cui la proprietà pubblica è residuale e l'incapacità dell'immobile di rispondere alle esigenze di insediamento di attività o servizi di interesse pubblico o collettivo.

La stima dei beni contenuti nel citato piano delle Alienazioni e Valorizzazioni è stata effettuata tenendo conto dei seguenti aspetti:

- destinazione urbanistica attuale dell'area;
- localizzazione ed eventuale vocazione edificatoria dell'area;
- appetibilità dell'area per la libera concorrenza sul mercato;

prendendo come riferimento i seguenti parametri:

- I. i valori stabiliti per le aree fabbricabili ai fini del pagamento IMU 2014;
- II. la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2014 semestre2;
- III. la pubblicazione di TeMA sulla Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia - II semestre 2014,

stabilendo altresì che si sarebbe proceduto all'alienazione dei beni attraverso procedure di evidenza pubblica.

Il D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito in Legge n. 133 del 6 agosto 2008, all'articolo 58, rubricato "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni, e altri enti locali" ha introdotto nel nostro ordinamento il cosiddetto "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni", da allegare al bilancio di previsione con l'obiettivo di garantire il riordino, la gestione e valorizzazione del patrimonio del Comune e degli altri Enti locali.

In particolare la normativa prevede:

- il comma 2 dell'art 58 Legge n. 133 del 6 agosto 2008, prevede espressamente che "l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica"; pertanto gli immobili da dismettere o valorizzare, soggetto a pubblicazione nelle forme idonee, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli stessi effetti della trascrizione, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in Catasto.
- l'articolo 42, comma 2, lett. 1) TUEL 267/2000 prevede che l'organo consiliare ha competenza, tra l'altro, in materia di acquisti e alienazioni immobiliari, e che tali alienazioni di immobili comunali devono avvenire nel rispetto della normativa vigente.



CITTA di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO TERRITORIO E SERVIZI ALLA CITTA'
UFFICIO PATRIMONIO

- l'articolo 95-bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., di adeguamento della disciplina normativa in materia del Governo del Territorio, in ossequio all'articolo 27, comma 7, della legge n. 214 del 2011, ed in particolare ai profili urbanistici connessi all'approvazione ad opera dei comuni del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, recita "..... **Relativamente agli immobili per i quali sono indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con il PGT, la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari equivale ad automatica approvazione di variante allo stesso PGT, nei soli casi in cui oggetto di variante sono previsioni del piano dei servizi ovvero previsioni del piano delle regole riferite agli ambiti del tessuto urbano consolidato. Nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari non possono essere compresi immobili per i quali siano indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con previsioni prevalenti del PTCP o del PTR. Le varianti urbanistiche di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale ovvero modifiche minori del piano dei servizi e del piano delle regole non sono soggette a valutazione ambientale strategica**".
- per gli immobili compresi nel Piano Alienazioni e Valorizzazioni se necessario, laddove non sia stata effettuata, va attivata la procedura di verifica dell'interesse culturale, ex art. 12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., qualora gli stessi abbiano vetustà superiore ai settanta anni.

Sulla base della predetta normativa, il Comune di Magenta annualmente deve provvedere all'aggiornamento del Piano Alienazioni e Valorizzazioni su indicato.

Rispetto al piano delle Alienazioni e Valorizzazioni approvato, il presente piano per l'anno 2016:

- A. ripropone gli immobili inseriti nell'anno 2015 rimasti invenduti e già ridotti nel loro valore di stima come previsto dalla normativa vigente;
- B. propone gli immobili già inseriti nell'anno 2016 con il medesimo valore di stima;

Nel corso dell'anno 2015 si è provveduto a indire procedure di alienazione attraverso aste pubbliche dei beni previsti nel piano. All'asta svoltasi in data 02/07/2015 è pervenuta un'unica offerta, relativa al lotto indicato al numero 3) della Relazione, sito in Via San Damiano ed individuato nel Catasto Terreni di Magenta al foglio 21 mappale 565parte, la cui aggiudicazione definitiva è avvenuta con determina n. 127 del 20/07/2015.

Successivamente si è provveduto a procedere all'alienazione dei restanti 5 lotti non aggiudicati a mezzo di una seconda asta pubblica, ai sensi degli artt. 73 lett. c) e 76 del R.D. 23.05.1924 n. 827. Nelle more della predisposizione di un Regolamento Comunale per l'alienazione degli immobili come previsto dall'art. 12 della legge n. 127 del 15/05/1997, si è ritenuto opportuno attenersi alla disciplina per l'alienazione dei beni immobili dello Stato che prevede di procedere con ulteriori esperimenti d'asta con successive riduzioni, ciascuna delle quali non può eccedere il decimo del valore di stima.

La comunicazione della Giunta Comunale del 17/09/2015 ha dato indicazione di procedere con la "riduzione di un decimo del prezzo di alienazione e di un ulteriore eventuale decimo nel caso di nuovo esito negativo". Pertanto con determina n. 183 del 19/10/2015, il Comune di Magenta ha indetto la seconda asta pubblica per i restanti cinque lotti, applicando una riduzione del 10% dei valori, così come sopra determinati.

L'asta pubblica indetta in data 22/12/2015 è andata anch'essa deserta pertanto si procederà in ottemperanza alle disposizioni di Giunta a indire una terza asta pubblica, ai sensi degli artt. 73 lett. c) e 76 del R.D. 23.05.1924 n. 827, applicando un ulteriore riduzione del 10%.



CITTA' di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO TERRITORIO E SERVIZI ALLA CITTA'

UFFICIO PATRIMONIO

Il valore espresso nella Relazione e nelle Schede, qui allegate, danno atto delle riduzioni apportate, relative agli immobili inseriti nel Piano Alienazioni "Anno 2015", che sono da ritenersi come un minimo in sede di stesura del bando di alienazione.

Si da altresì atto che le aree in alienazione di cui ai numeri 2 "Allegato D" e 4 "Allegato F" della Relazione di stima dell'anno 2015, costituenti variante al PGT vigente, ai sensi dell'articolo 95 bis della Legge Regionale n. 12 del 15 marzo 2005 e s.m.i., hanno ottenuto parere positivo da parte di Regione Lombardia ed è divenuta efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n. 30 del 22/07/2015.



CITTA' di MAGENTA

SETTORE TECNICO
SERVIZIO TERRITORIO E SERVIZI ALLA CITTA'
UFFICIO PATRIMONIO

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI INDIVIDUATI PER IL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI ANNO 2016

A) Immobili già inseriti nel Piano di Alienazione 2015 e riconfermati per l'anno 2016.

Per il Piano delle Alienazione dell'anno 2016, si ritiene di riconfermare gli immobili non ancora alienati e già individuati nei precedenti piani, così come elencati nella tabella riepilogativa qui allegata sotto "A", tenendo presente che essendo andate deserte le prime due aste pubbliche (come precisato in premessa), il valore attribuito viene determinato partendo dalle stime approvate lo scorso anno con l'applicazione delle sopraccitate riduzioni, e più precisamente come segue.

1) SCHEDA "ALLEGATO B"

Area sita in Via Alessandrini – Via Tobagi. 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 scaduto), la costruzione di un chiosco bar). L'esatta area in alienazione è da identificare catastalmente mediante successivo frazionamento che sarà a totale carico dell'aggiudicatario. 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; il tutto come indicato in tinta rossa sullo stralcio di mappa in scala 1:2000 allegato alla Scheda. L'area attualmente destinata dal P.G.T. vigente a Viabilità esistente viene destinata, in continuità a quella adiacente, a zone in Ambiti Residenziali radi (IR 2.2) secondo i disposti dell'art. 26.6 delle N.T.A. del Piano delle Regole. L'approvazione da parte del C.C. della delibera del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari equivale ad automatica approvazione di variante al vigente P.G.T., come disposto dall'articolo 95-bis della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.. La variante ha assunto efficacia a far data dal 22/07/2015 con la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul B.U.R.L. n. 30. Inoltre si richiama il comma 2 art. 58 della L. 112/2008, il quale prevede che l'inserimento dell'area nel Piano delle Alienazioni approvato dal C.C., classifica il bene stesso come



CITTA di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO TERRITORIO E SERVIZI ALLA CITTA'

UFFICIO PATRIMONIO

patrimonio disponibile, quindi sdemanializzato. 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. Il valore stimato dall'Agenzia del territorio con nota del 31/03/2014 prot. 7811, è pari a € 113,00/mq.; considerato che l'area è di circa 240 mq., il valore della stessa è pari a € 27.120,00 (ventisettemilacentoveventi/00).

Riduzione applicata seconda asta € 24.408,00

Riduzione asta per anno 2016 € 21.976,00 (ventunomilanovecentosettantasei/00)

2) SCHEDA "ALLEGATO C"

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, ed indicato in tinta rossa sullo stralcio di mappa in scala 1:2000 allegato alla Scheda. 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. 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, è pari € 30/mq.. Pertanto si attribuisce all'area il valore di € 42.300,00 (quarantaduemilatrecento/00).

Riduzione applicata seconda asta € 38.070,00

Riduzione asta per anno 2016 € 34.263,00 (trentaquattromiladuecentosessantatre/00)

3) SCHEDA "ALLEGATO D"

Lotto di terreno con soprastante tettoia aperta sito in Via Bachelet identificato sul Catasto Terreni di Magenta al foglio 21 mappali 377 e 386, ed indicato in tinta rossa sullo stralcio di mappa in scala 1:2000 allegato alla Scheda, pervenuto dall'Agenzia del Demanio in data 26/08/2014 con decreto n.

- 6 -



CITTA di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO TERRITORIO E SERVIZI ALLA CITTA'

UFFICIO PATRIMONIO

2014/1238 dal demanio 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 ricade in ambito industriale "Insediamenti produttivi esistenti I.P.E" regolato dall'articolo 28.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. ed ha una superficie catastale di mq. 1.460,00 corrispondente ad una s.l.p. ammissibile sul lotto di mq. 1.022,00. La zona è ben servita e urbanizzata e costituisce il "tessuto industriale" del comune di Magenta. Il valore di riferimento per l'area in alienazione è stato attribuito prendendo come riferimento la media ponderale dei seguenti parametri: i valori stabiliti per le aree fabbricabili ai fini del pagamento IMU 2014, e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2014 semestre2, e dalla pubblicazione di TeMA sulla Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia - II semestre 2014. Pertanto si attribuisce all'area un valore di € 145.000,00 (centoquarantacinquemila/00).

Riduzione applicata seconda asta € 130.500,00

Riduzione asta per anno 2016 € 117.450,00 (centodiciassettemilaquattrocentocinquanta/00)

4) SCHEDA "ALLEGATO E"

Edificio con piccola area di pertinenza, identificato sul Catasto Terreni di Magenta al foglio 5 su parte del mappale 332, ed indicato in tinta rossa sullo stralcio di mappa in scala 1:2000 allegato alla Scheda, sito in viale Lombardia nelle immediate adiacenze della stazione ferroviaria di Magenta. Attualmente risulta essere la sede del consultorio ASL, già presente nei precedenti piani di alienazione degli ultimi anni, e mai alienato, in quanto ASL non ha tutt'ora individuato uno spazio per la collocazione del consultorio in altra sede. Nel P.G.T. vigente il fabbricato e l'area sono destinati a zone residenziali in "Tessuto edificato di rispetto morfologico RM" regolato dall'articolo 26.2 delle N.T.A. del Piano delle Regole; l'indice territoriale è pari a 2 mc./mq.. 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), a cui si attribuisce un valore di alienazione prendendo come riferimento la media ponderale dei seguenti parametri: i valori stabiliti per le aree fabbricabili ai fini del pagamento IMU 2014, e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2014 semestre2, e dalla pubblicazione di TeMA sulla

- 7 -



CITTA di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO TERRITORIO E SERVIZI ALLA CITTA'

UFFICIO PATRIMONIO

Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia - II semestre 2014. Pertanto si attribuisce al bene (edificio e cortile) un valore di € 245.000,00 (duecentoquarantacinquemila/00).

Riduzione applicata seconda asta € 220.500,00

Riduzione asta per anno 2016 € 198.450,00 (centonovantottomilaquattrocentocinquanta/00)

5) SCHEDA "ALLEGATO F"

Area sita in Via Milano identificata sul Catasto Terreni di Magenta al foglio 8 mappale 5, ed indicato in tinta rossa sullo stralcio di mappa in scala 1:2000 allegato alla Scheda, che rientra nella disponibilità di questa Amministrazione a far tempo dall' 1/07/2015, 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 anche 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. Il lotto ha una superficie catastale di mq. 679,00 e l'area ricade nel P.G.T. in zona residenziale Ambiti Residenziali di completamento ARC 2, regolato dall'articolo 26.8.2 delle N.T.A. del Piano delle Regole. Alla scadenza del contratto il locatario dovrà provvedere 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 l'area 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, corrispondente a mc. 1.358,00, a cui si attribuisce un valore di alienazione prendendo come riferimento la media ponderale dei seguenti parametri: i valori stabiliti per le aree fabbricabili ai fini del pagamento IMU 2014, e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2014 semestre2, e dalla pubblicazione di TeMA sulla Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia - II semestre 2014. Pertanto all'area si attribuisce un valore di € 205.000,00 (duecentocinquemila/00).



CITTA' di MAGENTA

SETTORE TECNICO
SERVIZIO TERRITORIO E SERVIZI ALLA CITTA'
UFFICIO PATRIMONIO

Riduzione applicata seconda asta € 184.500,00

Riduzione asta per anno 2016 € 166.050,00 (centosessantaseimilacinquanta/00)

B) Immobili inseriti nel Piano di Alienazione 2015 e previsti in alienazione nel 2016.

6) SCHEDA “ALLEGATO G”

Appartamento di 3 locali più servizi al piano rialzato con accesso da Via Volta 82, e annesso box al piano sotterraneo con accesso dalla Via Cavallari, identificato sul Catasto Terreni di Magenta al foglio 6 mappale 620 sub15 (abitazione) e sub 50 (box), ed indicato in bordo in tinta rossa sulla scheda catastale in scala 1:200 allegata alla Scheda. Nel P.G.T. vigente il fabbricato è destinato a zone residenziali in nuclei storici di antica formazione NSA; le aree ricadenti nel Centro Storico sono regolate dal CAPO II delle N.T.A. del Piano delle Regole L'alloggio è pervenuto al Comune di Magenta in attuazione del Programma Integrato di Recupero del complesso immobiliare sito in Via Volta/Cavallari, la cui convenzione è stata stipulata il 19/05/1988 a rogito Notaio Antonio Farinero n. 29186 di repertorio; successivamente alla realizzazione dell'edificio è stato perfezionato l'atto di acquisto in data 27/04/1993 a rogito notaio Sergio Bucchini n. 25069 di repertorio. L'immobile non è gravato da alcun vincolo di cui alla convenzione sopra menzionata, anche in virtù della decadenza dei vincoli esplicitati negli articoli 15 e 16 della convenzione stessa considerato che sono passati più di 20 anni dall'acquisto. L'appartamento ha una superficie commerciale di circa mq. 100 a cui si attribuisce un valore di alienazione prendendo come riferimento la media ponderale dei seguenti parametri: i valori stabiliti per le aree fabbricabili ai fini del pagamento IMU 2014, e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2014 semestre2, e dalla pubblicazione di TeMA sulla Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia - II semestre 2014. Pertanto si attribuisce un valore di € 178.000,00 (centosettantottomila/00) per l'appartamento e un valore di €. 16.000,00 (sedicimila) per il box. Si precisa che il box attualmente è stato assegnato alla Caritas che lo usufruisce in comodato d'uso per deposito materiali fino al 29/07/2017. Nel caso di alienazione si provvederà allo spostamento del materiale di Caritas in altro loco.



CITTA di MAGENTA

SETTORE TECNICO
SERVIZIO TERRITORIO E SERVIZI ALLA CITTA'
UFFICIO PATRIMONIO

Valore totale di alienazione € 194.000,00 (centonovantaquattromila/00)

7) SCHEDA “ALLEGATO H”

Lotto di terreno compreso tra le vie Carso, Gramsci e Magna, identificato sul Catasto Terreni di Magenta al foglio 19 mappale 194, ed indicato in tinta rossa sullo stralcio di mappa in scala 1:2000 allegato alla Scheda, 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. Il terreno ha una superficie catastale di Ha. 0.21.50 ed è destinato dal P.G.T. vigente per la maggior parte, circa mq. 1.900,00 in zona Ambiti residenziali costituiti da palazzi e complessi edilizi articolati IR 1.2; la restante parte di mq. 250 in zone destinate alla viabilità esistente, oltre che all’allargamento della Via Magna. Il lotto è ineditato e pertanto ai sensi dell’art. 26.4 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. è possibile attribuirgli una capacità edificatoria pari a 1,00 mc/mq. corrispondente ad una volumetria ammissibile di mc. 1.900,00. Considerato che la conformazione dell’area non permette la costruzione in loco di un fabbricato residenziale che rispetti le caratteristiche costruttive e il rispetto delle distanze con i fabbricati confinanti, si propone la vendita dei soli diritti volumetrici che l’area produce nel rispetto dei disposti dell’art. 11 delle L.R. 12/2015 e s.m.i.. Pertanto la volumetria prodotta dal lotto, potrà essere realizzata su altra area destinata ad Ambiti di Trasformazione, secondo i disposti delle N.T.A. del Piano dei Servizi del P.G.T., perfezionando l’acquisto della stessa attraverso apposito atto notarile che dichiari e conseguentemente vincoli sia la volumetria dell’area di decollo sia la volumetria dell’area di atterraggio dei predetti diritti volumetrici. Il valore di riferimento per i diritti volumetrici in alienazione, prodotti dall’area in esame, è stato attribuito prendendo come riferimento la media ponderale dei seguenti parametri: i valori stabiliti per le aree fabbricabili ai fini del pagamento IMU 2014, dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell’Agenzia delle Entrate – Anno 2014 semestre2, e dalla pubblicazione di TeMA sulla Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia - II semestre 2014. Pertanto si attribuisce ai predetti 1.900,00 mc. aventi destinazione residenziale un valore di € 285.000,00 (duecentottantacinquemila/00). L’alienazione dei predetti diritti potrà avvenire a partire dall’anno 2016, e solamente dopo l’approvazione della Variante Generale al P.G.T. vigente, in corso di adozione.



CITTA di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO TERRITORIO E SERVIZI ALLA CITTA'

UFFICIO PATRIMONIO

Nel caso in cui non si riescano a vendere i diritti volumetrici nella loro totalità sarà possibile, in una fase successiva, procedere alla vendita frazionata dei diritti stessi a seconda delle necessità e delle richieste che verranno presentate all'Amministrazione; i criteri di assegnazione saranno stabiliti in via prioritaria ed insindacabile da parte dell'Amministrazione comunale.

A questa opportunità possono accedere i proprietari di lotti inseriti in ambiti di trasformazione che per normativa vigente sono soggetti a piano attuativo anche da attuare con Permesso di Costruire Convenzionato.

Il valore che viene attribuito ai diritti edificatori così frazionati vengono riferiti al prezzo unitario al metro cubo e sono stabiliti con i medesimi criteri sopra specificati; pertanto il valore del diritto edificatorio risulta pari a €/mc. 160,00 (centosessanta/00).

8) SCHEDA "ALLEGATO I"

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, ed indicato in tinta rossa sullo stralcio di mappa in scala 1:2000 allegato alla Scheda e ha 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 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 nel P.G.T. vigente ricade in zona residenziale Ambiti residenziali misti IR 2 1 con un indice di edificabilità di 2 mc./mq. che sviluppa una volumetria pari a mc. 1.858,00, corrispondente ad una slp di mq. 619,00. Si richiama inoltre la relazione di accompagnamento dell'Agenzia del Demanio relativa al fabbricato in esame, che è già corredata dalla dichiarazione di interesse presentata alla Soprintendenza dei Beni Culturali e Architettonici, la quale, ha espresso parere negativo in relazione all'apposizione di uno specifico vincolo monumentale; la stessa ha comunque fornito alcune prescrizioni, di cui si dovrà necessariamente tenere conto, sul recupero dell'immobile. Considerato che il fabbricato richiama la classica tipologia delle costruzioni magentine di pregio degli inizi del secolo scorso, l'Amministrazione potrebbe anche valutare l'opportunità di mantenerlo quale spazio da destinare a servizi di interesse comunale, e quindi inserirlo all'interno di un piano attuativo che ne preveda il recupero, cedendo il potenziale volumetrico esistente a favore del lotto edificabile. Pertanto il valore

- 11 -



CITTA' di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO TERRITORIO E SERVIZI ALLA CITTA'
UFFICIO PATRIMONIO

che viene preso in considerazione si suddivide in due possibilità: a) la sola potenzialità edificatoria dell'area, pari a mc. 1.858,00;

b) la potenzialità edificatoria con l'aggiunta della s.l.p. esistente pari mq. 96,00 corrispondente a mc. 288,00.

Il valore di alienazione determinato prendendo come riferimento la media ponderale dei valori stabiliti per le aree fabbricabili ai fini del pagamento IMU 2014, e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2014 semestre2, e dalla pubblicazione di TeMA sulla Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia - II semestre 2014, attribuisce al lotto un valore di:

caso a) **€ 280.000,00** (duecentottantamila/00);

caso b) **€ 325.000,00** (trecentoventicinquemila/00).