



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**

ANNO 2020-2022



CITTA di MAGENTA

SETTORE FINANZIARIO

SERVIZIO PATRIMONIO E CATASTO

PREMESSA

Il Comune di Magenta con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 28/11/2019 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 avvenuta il giorno 08/10/2019. Nella delibera è stata inserita una porzione di area incensita quale reliquato stradale necessario per la sdemanializzazione dello stesso; tale provvedimento è stato pubblicato sul B.U.R.L. sezione Avvisi e Concorsi n. 9 del 26/02/2020.



CITTA' di MAGENTA

SETTORE FINANZIARIO

SERVIZIO PATRIMONIO E CATASTO

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI DA INSERIRE NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI ANNO 2020

Per il Piano delle Alienazione dell'anno 2020, si propone di riconfermare gli immobili già individuati, ma non ancora alienati nel precedente Piano, ad esclusione del Lotto 2, già alienato.

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 (tredicimilaseicentotto/00)



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 (duecentocinquantaquemilaottocentosettantasette,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

€. 227.589,30 (duecentoventisettemilacinquecentottantanove/30)