



CITTA di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO OPERE, LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO E MANUTENZIONI

PROPOSTA PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI

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

ANNO 2021-2023



CITTA di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO OPERE, LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO E MANUTENZIONI

PREMESSA

Il Comune di Magenta con Delibera di Giunta Comunale n. 48 del 17.03.2020 ha approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2020-2022, facente parte integrante e sostanziale del DUP 2020/2022 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 16.04.2020, 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 Milano	MAGENTA	Terreno	Ex distributore carburanti ACI	Amb. Residenziali B1
3	Via Del Carso	MAGENTA	Terreno	Terreno incolto ex Demanio	Amb. Residenziali B1



CITTA di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO OPERE, LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO E MANUTENZIONI

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI DA INSERIRE NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI ANNO 2021

Per il Piano delle Alienazione 2021 si propone di confermare gli immobili già individuati nel Piano delle Alienazioni 2020 approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 48 del 17.03.2020.

Per quanto riguarda i valori stimati per detti immobili, si è tenuto conto di quanto segue.

Innanzitutto l'andamento delle quotazioni immobiliari nei comuni lombardi nell'ultimo decennio.

In particolare le compravendite e le quotazioni nella Città Metropolitana di Milano, che dal 2014 mostrano un andamento pressoché costante nei comuni non capoluogo fino al 2019 (Fonte: Statistiche Regionali – Lombardia, pubblicato il 19 giugno 2020 su dati 2019 - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).

In secondo luogo le conseguenze sul mercato immobiliare della crisi causata dal coronavirus.

Il mercato nel 2020 ha registrato oscillazioni discordanti: una brusca battuta d'arresto delle compravendite nel primo trimestre, una conferma della riduzione delle transazioni nel secondo trimestre del 2020 e un'inversione di tendenza nel terzo, soprattutto nel settore residenziale; difficile, in questa situazione, fare previsioni per il mercato immobiliare post covid.

Alla luce di quanto sopra, in attesa di intravedere prospettive certe di uscita dalla crisi in atto, si propone di "congelare" i prezzi stimati nel piano delle alienazioni 2020.



CITTA di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO OPERE, LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO E MANUTENZIONI

SCHEDE IMMOBILI



CITTA di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO OPERE, LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO E MANUTENZIONI

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, 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 pari a 113 €/mq (valutazione corrispondente a €/mc 150,55 – potenzialità edificatoria). Considerata la scarsa commerciabilità del bene dovuta alle caratteristiche del lotto (posizione, geometria e dimensione), nonché alle limitazioni sul possibile utilizzo, che non rendono interessante l'acquisizione ad una platea apprezzabile di possibili acquirenti, il valore dell'area è stato via via ridotto dai successivi piani delle alienazioni fino all'ultimo approvato, piano delle alienazioni 2020-2022, che assegna il valore di €/mq 56,70, per un totale di euro 13.608,00.

Si propone di mantenere il seguente valore:

€ 13.608,00 (tredicimilaseicentotto/00)



CITTA di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO OPERE, LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO E MANUTENZIONI

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 dallo 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.

L'area è stata utilizzata per la costruzione di un impianto per la distribuzione carburante per autotrazione.

Alla scadenza del contratto di locazione era stabilito che il locatario provvedesse a sua cura e spese alla bonifica ambientale dell'intera area.

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.

Il Progetto Operativo di bonifica presentato da Automobile Club di Milano è stato approvato in data 11/11/2020, in atti prot. 48896.

Ai sensi dell'art. 248 del d.lgs. 152/2006, il completamento degli interventi di bonifica, nonché la conformità degli stessi al progetto approvato, saranno accertati dalla Città Metropolitana di Milano mediante apposita certificazione sulla base di una relazione tecnica predisposta da ARPA.

Nel piano delle alienazioni 2020-2022 il valore dell'area è stato determinato pari a euro 119.160,00, in base al potenziale edificatorio previsto dal PGT vigente, corrispondente a mc. 1.324,00, attribuendo un valore di €/mc 100, quotazione di mercato per aree analoghe, decurtato del 10%.

Data la posizione e la geometria dell'area, che ne rende apprezzabile il suo possibile utilizzo, la sua piena commerciabilità è rinviata alla conclusione positiva della bonifica, già in corso di esecuzione.

Si propone di mantenere il seguente valore:

€ 119.160,00 (centodiciannovemilacentosessanta/00)



CITTA di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO OPERE, LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO E MANUTENZIONI

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 (duecentocinquantaquattremilaottocentosettantasette,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 forma geometrica dell’area, stretta e lunga (mt. 15 x 118), di fatto rende difficoltosa lo sviluppo sull’area stessa della capacità edificatoria; tuttavia il PGT vigente assegna all’area un potenziale volumetrico, per il quale è possibile il ricorso alla perequazione urbanistica prevista dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi del PGT vigente, trasferendo il volume su altre aree.

Nel piano delle alienazioni 2020-2022 il valore dell’area è stato determinato pari a euro 227.589,30 in base al potenziale ricorso alla perequazione di cui sopra, decurtando del 10% il prezzo iniziale.

Si propone di mantenere il seguente valore:

€. 227.589,30 (duecentoventisettemilacinquecentottantanove/30)