



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 2017

RELAZIONE

- 1 -



CITTA' di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO TERRITORIO e SERVIZI alla CITTA'

UFFICIO PATRIMONIO

PREMESSA

Il Comune di Magenta con Delibera di Consiglio comunale n. 21 del 23/03/2016 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 semestre 2;
- 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.



CITTA' di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO TERRITORIO e SERVIZI alla CITTA'

UFFICIO PATRIMONIO

- l'articolo 42, comma 2, lett. l) 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.
- 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 2017:

- A. ripropone gli immobili inseriti nell'anno 2016 rimasti invenduti e già ridotti nel loro valore di stima come previsto dalla normativa vigente;
- B. ripropone gli immobili già inseriti nell'anno 2016 pervenuti dall'Agenzia del Demanio con relativo decreto 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, dei quali è stata inoltrata in data 19/10/2016 con note prot. n. 45572,45573,45574 relazione di stima alla stessa Agenzia del Demanio ai fini dell'ottenimento dell'attestazione di congruità del valore ai sensi dell'art.9 comma 5 del D.lgs n.85/2010.

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



CITTA' di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO TERRITORIO e SERVIZI alla CITTA'

UFFICIO PATRIMONIO

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 deserta pertanto si è proceduto 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%. L'asta svoltasi in data 20/05/2016, che aveva per oggetto n.8 lotti, è andata anch'essa deserta per mancanza di offerte.

In data 30/11/2016 con Determina del Dirigente del settore tecnico n.206 è stata indetta asta pubblica per l'alienazione degli 8 lotti non aggiudicati precedentemente, applicando una riduzione, ulteriore, dei valori del 10%, come meglio descritto nell'allegato alla citata determina sotto 1), e come di seguito riportato:

Lotto 1 terreno di mq 240 in Via Tobagi ang. Alessandrini censito al C.T. al fg. 21 mapp. 54 parte; prezzo a base d'asta € **19.770,48**;

Lotto 2 terreno di mq 1.410 in corso Italia SS 526 km 3,0 (Comune di Robecco S/N) censito al C.T. al fg. 2 mapp. 284; prezzo a base d'asta € **30.836,70**;

Lotto 4 fabbricato di mq 155 fabbricato e mq 78 area in Viale Lombardia censito al C.T. al Fig. 5 mapp. 332 parte; prezzo a base d'asta € **178.605,00**;

Lotto 5 terreno di mq 679 in Via Milano censito al C.T. al Fig. 8 mapp. 5; prezzo a base d'asta € **149.445,00**;

Lotto 6 fabbricato di mq 107 in Via Volta censito al C.U. al Fig. 6 mapp. 620 sub.15 e 50; prezzo a base d'asta € **174.600,00**;

per i rimanenti Lotti n. **3 – 7– 8**, con note n. 45574,45573,45572 del 19.10.2016, ai sensi dell'art.9 comma 5 del Decreto Legislativo 28 maggio 2010 n.85, è stata richiesta attestazione della congruità del valore da parte dell'Agenzia del demanio su stima predisposta dal Settore Tecnico, riportati qui di seguito, come meglio descritti nella citata tabella allegata sotto 1):

Lotto 3 terreno di mq 1.460 in via Bachelet censito al C.T. al Fig. 21 mapp. 377-386; prezzo a base d'asta € **93.162,00**;

Lotto 7 terreno di mq 1.900 in Via del Carso censito al C.T. al Fig. 19 mapp. 194; prezzo a base d'asta € **252.877,00**;

Lotto 8 fabbricato di mq 95 fabbricato e mq 834 area in Via I° Maggio censito al C.T. al Fig. 15 mapp. 311-310-309-312; prezzo a base d'asta € **271.947,00**.



CITTA' di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO TERRITORIO e SERVIZI alla CITTA'

UFFICIO PATRIMONIO

All'atto della presente relazione l'avviso di asta pubblica per l'alienazione degli immobili su citati è in pubblicazione fino al 02/02/2017 ed avrà luogo in data 07/02/2017.

Il valore espresso nella Relazione e nelle Schede, qui allegate, danno atto delle riduzioni apportate, relative agli immobili inseriti nel Piano Alienazioni "Anno 2016", che sono da ritenersi come un minimo in sede di stesura del bando di alienazione. Per quanto riguarda il valore immobiliare a bando per una parte di essi, è stata ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio con note pervenute in data 23/12/2016 prot. n. 56359 e 56360.

Si dà 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.

Gli importi di stima riportati nella presente relazione si ritengono non ulteriormente riducibili e pertanto - ai sensi dei Regi Decreti 783/1908 e 454/1909 - sarà possibile procedere a trattativa privata nel rispetto delle disposizioni normative ivi contenute.

Inoltre si fa presente, che il comune di Magenta in data 19/07/2016 con delibera del Consiglio Comunale n.46 ha adottato la variante generale al PGT, i cui contenuti relativi agli azionamenti delle aree, costituenti il presente piano di alienazione, sono stati riportati puntualmente nella relazione tecnico descrittiva di seguito riportata.



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 2017

A) Immobili già inseriti nel Piano di Alienazione 2016 e riconfermati per l'anno 2017.

Per il Piano delle Alienazione dell'anno 2017, 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 precedenti 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 scaduta), 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 è destinata secondo il Piano di Governo del Territorio:

- P.G.T. Vigente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 17.05.2010 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.L. – serie Inserzioni e Concorsi - n. 36 del 08.09.2010 e successivamente oggetto di rettifica (d.C.C. n. 15/2011, pubblicazione sul B.U.R.L. – serie Avvisi e Concorsi n. 15 del



CITTA' di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO TERRITORIO e SERVIZI alla CITTA'

UFFICIO PATRIMONIO

13.04.2011), e nella variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 21.03.2012,

- Zona IR 2.2 – Ambiti Residenziali radi disciplinata dall'art. 26.6 delle norme di attuazione del Piano delle Regole;
- P.G.T. Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 19.07/2016
 - 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. 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 applicata terza asta €. 21.967,20

Riduzione asta per anno 2017 €. 19.770,48 (diciannovemilasettecentosettanta/48)

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

- 7 -



CITTA' di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO TERRITORIO e SERVIZI alla CITTA'

UFFICIO PATRIMONIO

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 applicata terza asta €. 34.263,00

Riduzione asta per anno 2017 €. 30.836,70 (trentamilaottocentotrentasei/70)

3) 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. L'area è destinata secondo il Piano di Governo del Territorio:

- P.G.T. Vigente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 17.05.2010 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.L. – serie Inserzioni e Concorsi - n. 36 del 08.09.2010 e successivamente oggetto di rettifica (d.C.C. n. 15/2011, pubblicazione sul B.U.R.L. – serie Avvisi e Concorsi n. 15 del 13.04.2011), e nella variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 21.03.2012,
 - Zona RM – Tessuto edificato di rispetto morfologico disciplinata dall'art. 26.2 delle norme di attuazione del Piano delle Regole;
- P.G.T. Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 19.07/2016
 - 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.



CITTA' di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO TERRITORIO e SERVIZI alla CITTA'

UFFICIO PATRIMONIO

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 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 applicata terza asta €. 198.450,00

Riduzione asta per anno 2017 €. 178.605,00 (centosettantottomilaseicentocinque/00)

4) SCHEDA “ALLEGATO F”

Area sita in Via Milano identificata sul Catasto Terreni di Magenta al foglio 8 mappale 5, con una superficie catastale pari a mq. 679,00 e indicata in tinta rossa sullo stralcio di mappa in scala 1:2000 allegato alla relativa Scheda. 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 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. L'area è destinata secondo il Piano di Governo del Territorio:

- P.G.T. Vigente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 17.05.2010 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.L. – serie Inserzioni e Concorsi - n. 36 del 08.09.2010 e successivamente oggetto di rettifica

- 9 -



CITTA' di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO TERRITORIO e SERVIZI alla CITTA'

UFFICIO PATRIMONIO

(d.C.C. n. 15/2011, pubblicazione sul B.U.R.L. – serie Avvisi e Concorsi n. 15 del 13.04.2011), e nella variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 21.03.2012,

- Zona ARC 2 – Ambiti residenziali di completamento disciplinata dall'art. 26.8.2 delle norme di attuazione del Piano delle Regole;
- P.G.T. Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 19.07/2016
 - Zona B1 – Città compatta, disciplinata dall'art. 14 delle norme di attuazione 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 vigente, 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).

Riduzione applicata seconda asta €. 184.500,00

Riduzione applicata terza asta €. 166.050,00

Riduzione asta per anno 2017 €. 149.445,00 (centoquarantannovemilaquattrocentoquarantacinque/00)



CITTA' di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO TERRITORIO e SERVIZI alla CITTA'

UFFICIO PATRIMONIO

5) 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. Il fabbricato è destinato secondo il Piano di Governo del Territorio:

- P.G.T. Vigente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 17.05.2010 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.L. – serie Inserzioni e Concorsi - n. 36 del 08.09.2010 e successivamente oggetto di rettifica (d.C.C. n. 15/2011, pubblicazione sul B.U.R.L. – serie Avvisi e Concorsi n. 15 del 13.04.2011), e nella variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 21.03.2012,
 - Zona NSA – zone residenziali in nuclei storici di antica formazione disciplinata dal CAPO II delle norme di attuazione del Piano delle Regole;
- P.G.T. Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 19.07/2016
 - Zona Nuclei di antica formazione, disciplinata dall'art. 13.4 delle norme di attuazione 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

- 11 -



CITTA' di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO TERRITORIO e SERVIZI alla CITTA'

UFFICIO PATRIMONIO

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 (sedecimila) per il box. Si precisa che il box e la cantina di pertinenza sono assegnati alla Caritas che ne 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.

Valore di alienazione attribuito per l'anno 2016 €. 194.000,00

Riduzione asta per anno 2017 €. 174.600,00 (centosettantaquattromilaseicento/00)

B) Immobili inseriti nel Piano di Alienazione 2016 pervenuti dall'Agenzia del Demanio.

6) 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. 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. Per il seguente Lotto si riporta di seguito integralmente la Relazione estimale inviata in data 19/10/2016 con Nota prot. n.45574 all'Agenzia del Demanio

Valore a base d' asta per anno 2017 €. 93.162,00 (novantatremilacentosessantadue/00)

[allegato_1](#)



CITTA' di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO TERRITORIO e SERVIZI alla CITTA'

UFFICIO PATRIMONIO

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.

Per il seguente Lotto si riporta di seguito integralmente la Relazione estimale inviata in data 19/10/2016 con Nota prot. n.45573 all'Agenzia del Demanio

Valore a base d' asta per anno 2017 €. **252.877,00** (duecentocinquantaduemilaottocentosettantasette/00)

[allegato_2](#)



CITTA' di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO TERRITORIO e SERVIZI alla CITTA'

UFFICIO PATRIMONIO

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'Agenda 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.

Per il seguente Lotto si riporta di seguito integralmente la Relazione estimale inviata in data 19/10/2016 con Nota prot. n.45572 all'Agenda del Demanio, nella quale si è valutato il compendio tenendo conto della sua natura e attribuendo quindi al fabbricato e relativa area di pertinenza (lotto A) il più probabile valore di mercato pari a € 109.265,00, mentre all'area libera (lotto B) il più probabile valore di mercato pari a € 162.681,97. Alla luce della nota crisi del mercato immobiliare, al fine di aumentare le possibilità di vendita, con nota del 15/12/2016 prot. n.55011 si è richiesta all'Agenda del Demanio la possibilità di alienare i lotti citati separatamente; al momento della stesura della presente relazione non si è ancora ottenuto riscontro. 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.

Valore a base d' asta per anno 2017 € 271.947,00 (duecentosettantunmilanovecentoquarantasette/00)

[allegato_3](#)