

Cinisello Balsamo, lì 07.11.2023

OGGETTO: RELAZIONE SUI BENI IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL PATRIMONIO COMUNALE – ANALISI E PROPOSTE.**1. Premessa**

La L.133/2008 “Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria”, all’art. 58 prevede che gli enti individuino i beni immobili non strumentali all’esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione; sulla base di detto disposto, si è pertanto proceduto a svolgere debito lavoro di ricognizione.

E’ utile ricordare che per gli Enti pubblici viene considerato “patrimonio” il complesso dei beni, fabbricati e terreni, appartenenti a qualsiasi titolo alla pubblica amministrazione, il cui utilizzo ha come scopo primario il soddisfacimento dei bisogni pubblici della collettività dei territori amministrati.

Nel particolare il Comune di Cinisello Balsamo ha a sua disposizione un patrimonio immobiliare riferito ai soli fabbricati così composto:

- n. 32 edifici scolastici (Asili Nido, Scuole)
- n. 6 edifici comunali (sedi uffici comunali)
- n. 41 edifici e locali pubblici diversi dati in concessione/locazione ad Associazioni presenti sul territorio comunale
- n. 15 impianti sportivi
- n. 365 edifici residenziali (Alloggi ERP).

L’assegnazione all’uso del suddetto patrimonio è accordata, sia per quanto riguarda la totalità dei beni facenti parte del “patrimonio disponibile” che per parte di quelli del “patrimonio indisponibile”, (Es. palestre scolastiche ecc.), mediante la sottoscrizione di contratti di locazione/concessione/comodato.

A partire dalla delibera di G.C. N. 20 del 28/01/2009 che aveva provveduto ad effettuare una generale ricognizione degli immobili comunali l’Ufficio Patrimonio, ogni anno aggiorna gli elenchi a questa allora allegati e contemporaneamente predispone il Piano delle Alienazioni e valorizzazioni in cui sono evidenziati gli immobili (terreni e fabbricati) da alienare e valorizzare.

Per quanto riguarda **l'anno 2024**, è prevista l’alienazione dei seguenti immobili:

FABBRICATI:**- Pietra Ligure – (padiglione isolamento e cucina)**

L’immobile consiste nell’ex padiglione Isolamento della Colonia, di slp di circa 190 mq, il piccolo fabbricato isolato della cucina di circa 40 mq, più un’ampia area di pertinenza esterna, sistemata a giardino, per un totale di superficie fondiaria di circa 2.900 mq. L’immobile è inserito da PRG in zona funzionale Tc= zone per strutture ricettive speciali (colonie, campeggi).

L’operazione tiene conto delle potenzialità edificatorie offerte da strumenti edilizi e normative urbanistiche in vigore.

L’immobile, per il quale è in attuazione la procedura di gara, è riportato nel presente Piano nel caso la stessa venga conclusa nell’anno 2024.

Si riporta in allegato 3.2 la scheda grafica di identificazione del lotto.

- Immobile via Giolitti

L’immobile è situato nella periferia nord del centro urbano, presso il quartiere di Sant’ Eusebio, in un contesto funzionale e ambientale eterogeneo, che presenta nell’immediato intorno vari elementi urbani come aree agricole, servizi pubblici, edilizia residenziale pubblica e privata.

Nel lotto è presente un ex edificio scolastico riadattato a funzione terziaria e a servizi, che ospita associazioni di volontariato e servizi sociali, che la stanno gradualmente liberando e restituendo

all'amministrazione. Il lotto presenta una superficie fondiaria di 2230 mq, una dimensione sufficiente e vantaggiosa per sfruttare la volumetria per funzioni edilizie, anche in caso di riqualificazione urbana dell'intero lotto. Si propone dunque in questa sede di modificare la funzione da servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico per proporre una funzione residenziale a medio alta densità (TCR0 - "Tessuti consolidati residenziali interni agli Ambiti di Progetto Strategico"), in variante urbanistica al PGT vigente.

L'area ha delle caratteristiche fisiche e urbanistiche che permettono una buona opportunità di investimento, anche in caso di sostituzione edilizia.

Si riporta in allegato 3.3 la scheda grafica di identificazione del lotto.

- Aree via Canzio/via Gozzano

E' prevista la permuta della porzione di area di proprietà del Comune di Cinisello Balsamo sita in via Canzio ed identificata catastalmente al Foglio 49, Mappale 190 con la porzione di area di proprietà della Parrocchia di S. Pietro Martire sita in Cinisello Balsamo via Gozzano identificata catastalmente al Foglio 49, Mappale 146.

Si riporta in allegato 3.4 la scheda grafica di identificazione dei lotti.

2. Proposte

Il piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2024-2026, comprende i seguenti immobili:

Alienazioni per l'anno 2024:

tipologia	immobile	catastale	DESTINAZIONE pgt in variante	superficie (mq)	€
Fabbricati (Sup. edificio)	Pietra Ligure padiglione Isolamento	P.L., f. 2, m. 355, 1691, 2129	Tc (prg Pietra Ligure)	230,00.	€ 444.000,00
	Via Giolitti	fg. 4, mapp. 2	TCR 0	555,00.	€ 700.000,00
TOTALE					€ 1.144.000,00

Permuta per l'anno 2024

tipologia	immobile	catastale	DESTINAZIONE pgt	superficie (mq)	€*
area	Via Canzio	fg. 49, mapp. 190	Ambito AT L	1177,27	€ 158.795,00
area	Via Gozzano	fg. 49, mapp. 146	Ambito AT L	230,00	€ 47.395,00
DIFFERENZA					€ 111.400,00

*Rivalutazione calcolata a settembre 2023, soggetta ad aggiornamento

Alienazioni per l'anno 2025 : Non sono previste alienazioni

Alienazioni per l'anno 2026: Non sono previste alienazioni

Nel Piano delle valorizzazioni degli immobili 2024 (All.4) è elencato l'andamento della gestione degli stessi prevista per l'anno in esame.

Nel Piano delle Acquisizioni 2024 (All. 5) è indicato l'elenco degli immobili previsti in acquisizione nell'anno in corso; rispetto a quello approvato nell'anno 2023, non è più presente:

- **Immobile sequestrato e confiscato alla criminalità organizzata dall'A.N.B.S.C - unità immobiliare Autorimessa- identificata al NCEU Fg. 17 -Part. 281 - Sub 44 - piano S1 - box n. 90** in quanto l'atto di acquisizione è stato perfezionato nel corso del 2023.

Fa parte integrante della relazione l'allegato Piano così composto:

ALLEGATO 1- Relazione generale sui beni immobiliari comunali.

ALLEGATO 2- Elenco degli immobili da alienare 2024-2026.

ALLEGATO 3- Elaborati grafici contenente le schede:

- 3.2 – Edificio Padiglione Isolamento Pietra Ligure (previsto in alienazione nell'anno 2024)
- 3.3 – Via Giolitti (previsto in alienazione nell'anno 2024)
- 3.4 – Via Canzio/Gozzano (permuta 2024)

ALLEGATO 4- Piano delle valorizzazioni 2024

ALLEGATO 5- Acquisizioni 2024-2026