

Cinisello Balsamo, li 15.05.2020

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

1. Premessa

Dall'entrata in vigore della L.133/2008 “Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria”, dall'anno 2009 è stato seguito, da parte dell'ufficio patrimonio, un rilevante lavoro di ricognizione su tutto il patrimonio comunale, anche in virtù di quanto disposto dalle normative vigenti.

Nello specifico l'Art. 58 prevede che gli enti individuino i beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, e sulla base del disposto, si è svolto il suddetto lavoro di ricognizione.

Tutto ciò premesso è utile sottolineare 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. 43 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.

Nella delibera di G.C. N. 20 del 28/01/2009, (parte integrante del Bilancio di Previsione 2009 approvato con delibera di C.C. n. 36 del 7/04/2009), sono stati quindi individuati gli immobili comunali suddivisi in appositi elenchi, facenti parte del “Piano delle alienazioni e valorizzazioni” e più specificatamente:

- a) gli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali di cui è prevista l'alienazione;
- b) gli immobili intestati al Comune che non sono strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali;
- c) gli immobili che, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici risultano acquisiti al Comune, ma non correttamente intestati al Comune.

L'acquisizione definitiva al patrimonio disponibile dell'Ente dei suddetti immobili si è formalizzata con la stesura dell'atto di G.C. n. 426 del 17/12/2009, esecutivo ai sensi di legge. Successivamente, durante l'anno 2012 è stato eseguito il trasferimento definitivo tramite la registrazione delle Note presso gli uffici della conservatoria del Comune di Milano degli immobili comunali (ELENCO C) facenti parte del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari, contenuti nella Delibera di G.C. 426 del 2009 ai sensi e per effetti dell'art. 58 legge 133 del 21 agosto 2008 di conversione del d.l. n.112 del 25 giugno 2008. A seguito di ciò, l'Ufficio Patrimonio, ogni anno aggiorna gli elenchi sopra riportati 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 2020**, è prevista l'alienazione dei seguenti immobili:

- **Terreno in via Togliatti (lotto A)**

L'area è in zona TCR- 1 di edilizia residenziale di medio o bassa densità, il lotto si presenta libero e vincolato dalla fascia di rispetto stradale.

L'area è uno stralcio di una più ampia area di proprietà del Comune, per la quale il Pgt vigente prevede una destinazione residenziale. La valutazione dell'area è stata fatta anche in ragione dei particolari vincoli gravanti sul lotto, che ne limitano le potenzialità edificatorie.

Nella zona prospiciente via Togliatti infatti per una profondità di circa 30 m dall'asse stradale, l'edificazione è limitata dalla fascia di rispetto stradale normata dal D.lgs 285/92 che impone il vincolo di inedificabilità, così come rappresentato nelle tavole di PGT.

La costruzione è limitata nello sviluppo planimetrico anche dalle costruzioni a confine dei lotti limitrofi, e relativo rispetto delle distanze minime tra pareti finestrate.

La dimensione del lotto da inserire nel piano delle alienazioni è stata definita in maniera proporzionale e adeguata alla massima capacità edificatoria dell'area.

Il contesto urbano presenta edifici di tipologie residenziali a bassa e media densità come villette o palazzine di massimo tre piani; si propone di mantenere la destinazione urbanistica del lotto a edilizia residenziale a media o bassa densità, per orientare la futura operazione immobiliare verso tipologie compatibili con contesto urbano circostante, al fine di contribuire a generare un ambito urbano confortevole e sostenibile, in continuità con il contesto circostante.

Considerato che tale terreno era già inserito nel Piano alienazioni e valorizzazioni dell'anno 2019, è stata già espletata ed aggiudicata la relativa gara pubblica e nel corso dell'anno corrente si procederà con il perfezionamento dell'alienazione.

Si riporta in allegato 3.1 la scheda grafica di identificazione del lotto.

- **Pietra ligure – (padiglione isolamento e cucina)**

La scelta attuata nel 2015 di dividere in due fasi l'operazione di alienazione dell'intero complesso dell'ex-colonia Pirelli, con l'intenzione di aumentare le possibilità di vendita, si è dimostrata vincente alla luce dell'alienazione nello stesso anno del fabbricato residenziale denominato Ex Villa del Direttore. Pertanto si prevede che proseguire con tale strategia possa aumentare l'appetibilità degli immobili rimanenti.

A seguito di frazionamento del complesso immobiliare sito in Pietra Ligure in Via delle Chiappelle/Via Pirelli, e di vendita della ex villa del Direttore, si intende dunque riproporre in alienazione il fabbricato identificato come Ex Padiglione Isolamento ed Ex 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.

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

Per quanto riguarda **l'anno 2021**, è prevista l'alienazione del seguente immobile:

- **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.

Per quanto riguarda **l'anno 2022**, è prevista l'alienazione del seguente immobile:

- Immobile via De Amicis

L'immobile è situato nella periferia nord del centro urbano, presso una zona a carattere prevalentemente industriale.

Nel lotto è presente un edificio industriale, che viene utilizzato a fini istituzionali come magazzino di servizio al personale di operai e laboratori artigianali a servizio delle lavorazioni di manutenzioni, che verranno trasferiti in altra sede restituendo l'immobile alla disponibilità dell'Ente. Si propone pertanto in alienazione con una funzione produttiva a media densità (TCP 1- "Tessuti consolidati produttivi"), proponendo la relativa variante urbanistica.

Si riporta in allegato 3.4 la scheda grafica di identificazione del lotto.

Rispetto al Piano delle Alienazioni approvato nell'anno 2019, sono stati eliminati n. 4 box ed 1 posto auto, non collegati ad alcuna abitazione ERP, in quanto si ritiene di poterli valorizzare proponendoli preventivamente per l'affitto sul mercato previo espletamento di bando pubblico.

2. Proposte

Il piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2020-2022, comprende i seguenti immobili:

Alienazioni per l'anno 2020

tipologia	immobile	catastale	DESTINAZIONE pgt in variante	superfici e (mq)	€
Aree (Sup. fondiaria)	via Togliatti (lotto A)	fg. 28 m.329-481(parte)	TCR 1	935,00.	€ 366.611,00
Fabbricati (Sup. edificio)	Pietra Ligure padigl. Isolam.	P.L., f. 2, m. 355, 1691, 2129	Tc (prg Pietra Ligure)	230,00.	<u>€ 444.000,00</u>
				TOT	810.611,00

Alienazioni per l'anno 2021

tipologia	immobile	catastale	DESTINAZIONE pgt in variante	superficie (mq)	€
Fabbricati (Sup. edificio)	Via Giolitti	f. 4, m. 2	TCR 0	555,00.	€ 700.000,00

Alienazioni per l'anno 2022

tipologia	immobile	catastale	DESTINAZIONE pgt in variante	superficie (mq)	€
Fabbricati (Sup. edificio)	via De Amicis	f.23, m. 15, sub 3	TCP 1	1292,00.	€ 1.054.604,00

Nel Piano delle valorizzazioni degli immobili 2020 (All.4) è elencato l'andamento della gestione degli stessi prevista per l'anno in corso.

Inoltre, per l'anno 2020 sono previste le acquisizioni di immobili indicate nell'All. 5).

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

ALLEGATO 1- Relazione generale sui beni immobiliari comunali.

ALLEGATO 2- Elenco degli immobili da alienare 2020-2022.

ALLEGATO 3- elaborato grafico contenente le schede:

- 3.1 – Via Togliatti (lotto A)
- 3.2 – Edificio Padiglione Isolamento Pietra Ligure
- 3.3 – Via Giolitti (previsto in alienazione nell'anno 2021)
- 3.4 – Via De Amicis (previsto in alienazione nell'anno 2022)

ALLEGATO 4- Piano delle valorizzazioni 2020

ALLEGATO 5- Elenco acquisizioni 2020-2022.