

## **8. Piano di Alienazione e Valorizzazione immobiliare 2023-2025**

# **Piano di Alienazione e Valorizzazione immobiliare 2023 - 2025**

## **(a cura dell'Area Infrastrutture - Settore Gestione economica e patrimoniale delle Infrastrutture)**

Con delibera del Consiglio metropolitano R.G. n. 38/2022 in data 25.10.2022 è stato approvato in via definitiva il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari 2022-2024 unitamente al Documento unico di programmazione (D.U.P.) per il triennio 2022-2024 ai sensi delle seguenti normative:

- legge n. 410/2001 che ha disposto la ricognizione al fine del riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato in sinergia con le Amministrazioni locali. In particolare si segnala l'art. 3 ter che promuove come metodo di concertazione tra Amministrazioni locali la formazione di programmi unitari di valorizzazione territoriale per il riordino funzionale e la rigenerazione degli immobili di proprietà degli stessi;
- art. 2 c. 594 lettera c) della legge 244/2007 che ha introdotto il Piano triennale per l'individuazione delle misure finalizzate a razionalizzare l'utilizzo dei beni immobili ad uso abitativo o di servizio delle pubbliche amministrazioni;
- art. 58 della legge n. 133/2008 che prevede una serie di adempimenti finalizzati al riordino, alla gestione ed alla valorizzazione del patrimonio immobiliare, da esplicarsi mediante l'assunzione da parte di ciascuna Amministrazione di un Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, nel quale vengono elencati tutti gli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, suscettibili di alienazione o di valorizzazione.

In continuità con il precedente documento programmatico viene elaborato il Piano di Alienazione e Valorizzazione immobiliare 2023 - 2025, dal settore Gestione economica e patrimoniale delle Infrastrutture avvalendosi del competente "Servizio Valorizzazione del patrimonio immobiliare" nel quale sono indicati gli obiettivi da perseguire nel corso del triennio, configurandosi come strumento gestionale dinamico e flessibile, aperto a modellarsi sulle opportunità ed evoluzioni di mercato, alla luce delle esigenze patrimoniali e degli indirizzi strategici dell'Ente, prevedendo le azioni e le iniziative di seguito descritte:

### **Allegato A) Alienazioni**

#### **1. "Palazzo Diotti" sede della Prefettura di Milano, in C.so Monforte, 29/31 - Milano**

La procedura per l'alienazione del prestigioso compendio immobiliare, a seguito di offerta pervenuta nell'anno 2017 da parte della Società Invimit spa di Roma di € 38 milioni è ancora in attesa dell'esito del ricorso straordinario presentato dall'Avvocatura dell'Ente al Presidente della Repubblica nel 2018. Il ricorso è finalizzato alla revisione del decreto di vincolo espresso dagli Uffici Mibact di Milano come monumento storico, pur esprimendo l'interesse culturale ma per un vincolo minore. L'eventuale entrata, data la natura del ricorso straordinario al Capo dello Stato e la complessità dell'iter, è prudenzialmente stanziata nell'anno 2025.

#### **2. Ex istituto scolastico Peano in via Andrea Doria, 2 - Cinisello Balsamo (Mi).**

Sono state avanzate manifestazioni di interesse preliminari nell'anno 2022, probabilmente conseguenti al fatto che risulta in avanzata fase di progettazione definitiva il progetto per la realizzazione a confine di una stazione della metropolitana. L'immobile risulta inserito nell'elenco dei beni immobiliari dismessi da oltre cinque anni, nella specifica delibera adottata a fine anno 2020 dalla Giunta comunale di Cinisello Balsamo, con la possibilità di fruire dei conseguenti bonus edilizi/urbanistici.

In data 7 giugno 2023 è pervenuta comunicazione da parte della Società Invimit SGR (società partecipata al 100% dal Ministero dell'Economia e delle Finanze) in cui si informa dell'approvazione dell'innovativo "progetto OPA" strumento ideato dalla SgR per acquistare immobili su tutto il

territorio nazionale da Enti territoriali locali ed Amministrazioni centrali, da destinare in questo primo lancio, alla realizzazione di residenze per studenti, utilizzando i fondi dedicati del Pnrr.

Per aderire al progetto, le pubbliche amministrazioni entro il termine ultimo del prossimo 4 agosto, devono presentare la propria manifestazione di interesse a vendere immobili che soddisfano alcuni requisiti principali previsti nell'avviso pubblicato sul loro sito e rivolto al mercato, utilizzando la piattaforma on-line dedicata.

Gli Enti potranno manifestare interesse per la vendita a Invimit Sgr degli immobili di cui siano proprietari, ma non disponibili per una trattativa privata diretta al momento della presentazione, per i quali verrà esperita una procedura di vendita mediante asta pubblica entro il 31 dicembre 2023, nell'eventualità che gli stessi non siano aggiudicati a terzi nell'ambito dell'asta.

L'Ex istituto scolastico Peano, per le sue peculiari caratteristiche anche morfologiche (ex residence) e di ubicazione (dista km 3,9 dal polo universitario della Bicocca e per la prevista nuova stazione della metro "Lincoln" a confine) può essere di interesse per l'acquisizione da parte del Fondo I3-Valore, appositamente costituito da Invimit SGR per cui si procederà alla candidatura.

Come previsto nel Regolamento di gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente e dal sopra citato progetto OPA, la procedura di alienazione sarà espletata mediante asta pubblica preliminare entro il 31 dicembre 2023 (al momento la valutazione a base d'asta è confermata in € 10,5 milioni); nel caso in cui l'asta pubblica vada deserta, si procederà a definire e formalizzare l'alienazione al Fondo I3-Valore, prevedendone l'entrata **nell'anno 2024**.

### **3. Area sportiva esterna agli istituti scolastici di Via Don Calabria Cimiano -Milano.**

Rilevato che non si è addivenuto ad una definizione bonaria della disciplina d'uso temporanea con l'Associazione sportiva che utilizza da anni l'area sportiva, finalizzata tra l'altro anche alla necessaria regolarizzazione di alcuni manufatti risultati privi della conformità edilizia (mediante procedura di sanatoria edilizia parziale, che risulta tecnicamente fattibile dal punto di vista urbanistico, vista la destinazione d'uso a sport), si ritiene di verificare le condizioni per l'alienazione della proprietà, valutata in € 9,5 milioni a base d'asta pubblica (valore desunto per comparazione dalle tabelle edite dal Comune di Milano, per la monetizzazione delle aree a servizi), a condizione che prima del rogito, l'aggiudicatario dovrà sanare od in alternativa demolire/disinstallare a sue spese, i manufatti privi di regolarità edilizia, oltre a produrre attestazione di prestazione energetica per i fabbricati (es. locale ritrovo se non verrà demolito) e quindi provvedere all'aggiornamento al catasto urbano rispetto allo stato di fatto che risulterà definitivo e per quanto detto sopra, dipendente dalle volontà dell'offerente/aggiudicatario. Si ritiene sostenibile l'attuazione nell'anno **2024**.

### **4. Ex caserma dei Carabinieri in via Milano - Pioltello (Mi)**

La precedente manifestazione di interesse dell'anno 2021 da parte della locale Municipalità, finalizzata ad iniziative di rigenerazione urbana, collegata ad un altro progetto locale ad housing sociale, non si è concretizzata.

Non avendo ricevuto offerte formali per l'acquisto nell'anno 2022, si è chiesto formalmente alla Città di Pioltello la variazione di destinazione d'uso da housing sociale ad edilizia libera, nel reciproco interesse pubblico, in quanto gli oneri derivanti potrebbero comunque essere utilizzati dalla Municipalità per l'attivazione di progetti sociali.

Di conseguenza, in attesa di riscontro formale, si ritiene prudente procedere mediante pubblicazione di un avviso pubblico per l'alienazione nel corso dell'anno **2024**, aggiornando il prezzo base di alienazione.

### **5. Ex cascina dei Prati in Via Assietta, 32 - Milano.**

La proprietà è vincolata ad usi sociali nel PGT del Comune di Milano e tutt'ora in comodato d'uso all'Associazione ex Fratel Ettore ora Missionari Cuore Immacolato di Maria, per ospitalità di senza tetto e bisognosi. Risulta necessario provvedere ad una parziale regolarizzazione edilizia da parte dell'associazione che risulta aver svolto un importante intervento di manutenzione straordinaria nell'anno 2018/2019.

E' da verificare la percorribilità di una permuta con la Municipalità, tenuto conto di un valore preliminare di riferimento di € 2 milioni, in quanto le attività ivi svolte sono di carattere prettamente sociale; in questo modo, si avrebbe la continuità operativa del progetto sociale, in un quadro di coerenza con le competenze istituzionali degli Enti pubblici interessati (Città metropolitana di Milano e Comune di Milano). Si ritiene prudentiale l'attuazione nell'anno 2025.

#### **6. Alienazione dei diritti volumetrici assegnabili dal Comune di Milano a seguito cessione della proprietà delle aree a verde in Via Assietta/Litta Modignani - Milano.**

Si tratta di procedura attuativa della previsione di azionamento del PGT cittadino che disciplina per le aree a verde di nuova costituzione la cessione gratuita alla Municipalità prevista entro il corrente anno; tale cessione comporta l'attuazione di un intervento di manutenzione del verde per circa € 70 mila ed incarico ad uno studio notarile per l'atto di trasferimento della proprietà, i cui oneri sono a carico della Città metropolitana di Milano.

Le aree a verde oggetto di cessione presentano una superficie di circa mq 56.000,00 di proprietà dell'Ente ad Affori, facenti parte di un'area più ampia denominata "Il Pioppeto", a fronte del riconoscimento di conseguenti diritti volumetrici come disposto dal PGT comunale, da alienare mediante procedimento ad evidenza pubblica negli anni 2024 e 2025 per un valore presuntivo complessivo di oltre € 5 milioni, tenuto anche conto dei valori attribuiti dal Comune di Milano nel recente e dedicato procedimento di alienazione.

#### **7. Trasferimento in diritto di proprietà di un lotto di terreno in parte già in diritto superficario in San Donato Milanese (Mi).**

E' stato manifestato interesse da parte della Cooperativa sociale Yabboq di San Donato Milanese, al trasferimento in piena proprietà, di un lotto di terreno ubicato in Via Europa 3, ai sensi dell'art. 10 lett. a) del Regolamento di valorizzazione e gestione patrimonio immobiliare dell'Ente, con vincolo di destinazione d'uso almeno ventennale, a cui è seguita presentazione di offerta vincolante.

Il trasferimento della proprietà del lotto, in parte già in diritto superficario sino all'anno 2031, consentirà l'ampliamento dell'offerta sociale e del servizio già offerto a persone fragili portatori di disabilità, con una diversa sistemazione dell'area di pertinenza esterna e la realizzazione di nuovi volumi edilizi nel confinante lotto di terreno, di proprietà della Cooperativa medesima.

La valutazione di € 48.000,00 è stata calcolata dopo la formalizzazione di una convenzione da parte della Municipalità locale con la Cooperativa Yabboq per l'area vincolata, utilizzabile unicamente ad attività sociali, che è ubicata a confine con il Centro scolastico sempre di proprietà di Città metropolitana di Milano e per una superficie di circa mq 4.300,00.

E' in corso il frazionamento catastale rispetto all'area a parcheggio interna al C.S. San Donato poi si potrà formalizzare il trasferimento mediante atto notarile la cui effettuazione è prevista nel corso dell'anno 2023.

#### **8. Unità immobiliare ad ufficio in Via Donizetti angolo Corridoni, 45 a Milano.**

A seguito di formalizzazione del rogito di alienazione nell'anno 2023, dell'ex tesoreria provinciale ad un prezzo di € 1,050 milioni, a Società privata che aveva presentato unica offerta preliminare a cui è seguita un'asta pubblica andata deserta, è stato manifestato un ulteriore e particolare interesse da parte della medesima società, ad acquistare la confinante porzione immobiliare attualmente utilizzata dall'Associazione Libera, il cui contratto di comodato con l'Ente scade nell'anno 2024.

E' da valutare quindi l'opportunità, nell'interesse pubblico, del trasferimento in altri spazi anche dell'Ente, della sede dell'Associazione Libera, in modo che si possa completare l'alienazione dell'unità immobiliare residua nello stabile di Via Donizetti angolo Via Corridoni, 45 a Milano che comporta l'anticipazione di importanti oneri condominiali.

La valutazione del prezzo di vendita sarà calcolata e verificata rispetto alla particolare situazione d'uso ed una volta libera dagli attuali utilizzi, con riferimento ai prezzi correnti di mercato riportati nell'O.M.I. edito dall'Agenzia delle Entrate per la zona urbana. Si procederà poi con procedimento ad evidenza pubblica.

#### **9. Ex Reliquati stradali lungo la “Nuova Cassanese” SP103 Mi-Cassano D'Adda - Melzo (Mi).**

E' pervenuta manifestazione di interesse e poi offerta di acquisto vincolante di € 31.526,62 per alcuni ex reliquati stradali ad uso agricolo, da parte di un' Azienda agricola unica confinante, a seguito esiti negativi della procedura di retrocessione (avendo gli ex espropriati e la locale Municipalità diritto di prelazione). Si può quindi procedere a trattativa diretta ai sensi art. 10 lettera d) del Regolamento per la valorizzazione e gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente.

E' in corso di completamento la verifica tecnica per il rispetto della fascia stradale, che comprende anche un possibile frazionamento, al fine di garantire al competente Settore strade e infrastrutture per la mobilità sostenibile dell'Ente, eventuali interventi manutentivi della carreggiata.

Si prevede la formalizzazione del rogito entro l'anno **2023**.

#### **10. Ex reliquati stradali in Comune di Pero (Mi).**

E' stato manifestato interesse all'acquisizione di due mappali, ex reliquati stradali relativi a interventi di viabilità per EXPO 2015, in Comune di Pero, contraddistinti catastalmente a foglio 1 mapp.li 541 e 333 (parti) per una superficie catastale di circa mq 700,00 da frazionare a carico dell'interessata, come qualsiasi altro onere conseguente.

Si tratta di un'ex strada d'accesso privata, dismessa da tempo ed inglobata di fatto all'interno di un'ampia area acquisita dalla Soc. Vailog (Gruppo Segro) con sede ad Assago Strada 3 palazzo B3, destinata a parcheggio pubblico nell'ambito di un più ampio piano attuativo di sviluppo immobiliare in corso di adozione da parte della Municipalità.

Trattandosi di unico soggetto interessato, avendo elaborato e presentato al medesimo Comune di Pero il Piano Attuativo relativo all'ampia area a margine stradale, già oggetto di esproprio dell'ex Provincia di Milano, essendo inoltre unico proprietario subentrante all'ex espropriato ed anche unico confinante, si procederà ad una trattativa diretta come previsto in questi casi dall'art. 10 lettera d) del Regolamento per la valorizzazione e gestione del patrimonio immobiliare della Città metropolitana di Milano.

Il valore determinato sulla base di perizia tecnica svolta risulta di € 60.000,00 ritenuta congrua rispetto ai prezzi di mercato della zona e la specifica destinazione d'uso a parcheggio pubblico.

Si prevede la formalizzazione del rogito di alienazione nell'anno **2023**, con costi integralmente a carico dell'offerente.

#### **11. Ex reliquati stradali in Comune di Pozzuolo Martesana (Mi).**

E' stato manifestato interesse all'acquisizione di due mappali, ex reliquati stradali non afferenti al progetto stradale poi realizzato, contraddistinti a foglio 3 mapp.le 422 per una superficie catastale di mq 7.200,00 e mapp.le 420 di mq 5.880,00 da parte di unico soggetto privato che risulta abbia in corso l'approvazione di un piano attuativo urbanistico di sviluppo immobiliare nel campo della logistica industriale.

Si precisa che i valori di alienazione al momento non calcolabili, deriveranno dalle effettive possibilità edificabili e comunque d'uso, mediante perizia d'ufficio o da offerte che verranno eventualmente presentate.

#### **12. Ex reliquati stradali in Comune di Senago (Mi).**

Si tratta di aree provenienti da procedura di esproprio per la realizzazione di viabilità provinciale ma non interessate dal tracciato stradale, rimaste a disposizione in parte per mitigazioni ambientali essendo comprese e quindi disciplinate dalle regole del Parco delle Groane (identificativi catastali riportati nella tabella A) e delimitate sull'intero confine Ovest dal tratto del canale Villoresi.

La procedura di alienazione, è prudenzialmente prevista nell'anno **2025**, non avendo ricevuto manifestazioni di interesse e i lotti di terra potrebbero essere alienati ad un prezzo di riferimento stimabile complessivamente in circa € 821 mila, unicamente per destinazioni ad interesse generale, per attività ricreative e del tempo libero compatibili con i vincoli del Parco regionale.

### **13. Ex casa cantoniera di Paullo (Mi).**

A seguito comunicazione da parte del Comune di Paullo dell'impraticabilità economica di definire una concessione di valorizzazione con la Croce Rossa di zona, è pervenuta una nuova manifestazione di interesse per l'alienazione.

Il sopralluogo ricognitivo da parte del soggetto privato, sembra aver confermato la volontà all'acquisto, a condizione che il futuro aggiudicatario si prenda carico di trasferire l'attuale contatore elettrico per alimentare il vicino centro operativo del Settore strade e infrastrutture per la mobilità sostenibile dell'Ente, in modo da rendere autonomi i due immobili.

Si prevede nel corso dell'anno 2023 nel caso in cui pervenga offerta preliminare, di valutarne la congruità rispetto ai prezzi medi rilevati dall'OMI edito dall'Agenzia delle Entrate per la zona urbana e tenuto conto dei costi effettivi per il trasferimento del contatore elettrico.

Si procederà in ogni caso, mediante procedura ad evidenza pubblica all'individuazione del migliore offerente, con tutti i costi conseguenti e necessari per addivenire alla sottoscrizione del rogito a carico dell'acquirente.

### **14. Ex reliquati stradali in Legnano (Mi).**

E' pervenuta manifestazione di interesse per l'acquisto di due ex reliquati stradali presenti nei registri dei beni patrimoniali, identificati al foglio 44 particella 242, 244 di circa mq 440,00 da destinare a parcheggio camion, da parte di soggetto privato confinante.

Si ritiene di procedere all'alienazione mediante avviso pubblico al migliore offerente, con valutazione del prezzo a base d'asta, da calcolarsi una volta conosciuti la situazione dei vincoli da parte del Settore strade e infrastrutture per la mobilità sostenibile dell'Ente e sulla base della specifica ed effettiva destinazione d'uso certificata dal rilascio del CDU da parte della Municipalità in osservanza delle regole del PGT della Città di Legnano.

### **15. Area sportiva in Via Milano a Pioltello (Mi)**

L'area attrezzata con alcuni impianti sportivi presenta una superficie di mq 6.384,00 con un corpo di fabbrica ad un piano di circa mq 198,00 adibito a servizi e risulta attigua ed autonoma dal Centro scolastico di Via Milano anch'esso di proprietà della Città metropolitana di Milano, ed è utilizzata di fatto per attività rivolte alla cittadinanza locale e/o comunque dell'ambito territoriale di riferimento, in forza della sottoscrizione di un contratto di affitto temporaneo con scadenza al prossimo 31 luglio a Società privata.

Considerato che la prospettata ipotesi di attuare una procedura di valorizzazione, mediante finanza di progetto, assunta da ultimo con determina dirigenziale R.G. n. 2537/2023 del 28.03.2023 è stata rivalutata a fronte della manifestazione preliminare di interesse all'acquisto dell'area da parte dell'attuale conduttore, si propone di procedere alla sua alienazione, mediante procedura ad asta pubblica e ad un prezzo base stimabile in € 358 mila da espletare entro la fine del corrente anno 2023, con formalizzazione del rogito .

## **Allegato B) VALORIZZAZIONI**

### **1. Unità abitative di edilizia convenzionata in Via Parea/Umiliati a Milano, zona Ponte Lambro a Milano.**

Nell'anno 2020 si era proceduto al rinnovo della convenzione d'uso con il Consorzio Sir e Casa della carità per altri quattro anni, alle medesime condizioni della convenzione originaria.

Nel compendio è in fase di definizione il progetto degli interventi connessi ad un progetto di accoglienza di soggetti fragili in emergenza abitativa in modo da verificarne appieno l'attuabilità.

### **2. Lotto di terreno in Via Don Calabria a Milano.**

Per il lotto di terra era pervenuta proposta di Partenariato Pubblico privato per la realizzazione della nuova sede del Liceo Artistico Caravaggio, attualmente in locazione passiva nel medesimo ambito

urbano. Con specifico Decreto del Sindaco R.G. n. 259/2022 del 22.12.2022 si è dovuto prendere atto della conclusione del procedimento, a seguito dei costi notevolmente aumentati di costruzione. Sono in corso interlocuzioni da parte del competente Settore programmazione ed Edilizia scolastica dell'Ente, con altro potenziale operatore per verificare la praticabilità preliminare per una eventuale nuova proposta.

### **3. Ala Est del Castello di Melegnano (Mi)**

La porzione immobiliare era stata oggetto di un protocollo di intesa con l'Amministrazione comunale approvato con Decreto del Sindaco R.G. n. 205/2018 del 30.08.2018 per il complessivo recupero e valorizzazione dell'intero Castello, mediante opportune intese territoriali, protocolli d'intesa con soggetti pubblici e privati, convenzioni, accordi ed analisi di studio, sviluppando nel contempo progetti di rigenerazione urbana e/o partecipando ad eventuali bandi di finanziamento, nel caso se ne ravvisino le condizioni di praticabilità.

### **4. Sala congressi di Via Corridoni, 16 a Milano**

Si valuteranno nuove ed eventuali manifestazioni di interesse d'uso della ex sala congressi dell'Ente, al fine di ripristinare le condizioni di agibilità, risultando non a norma rispetto alle vigenti regole di prevenzione incendi soprattutto per eventi di pubblico spettacolo, per consentire utilizzi per attività di interesse generale, come disciplinato nel Piano dei servizi del PGT cittadino.

Nel caso se ne ravvisi l'opportunità si procederà mediante avviso pubblico ad una indagine di mercato per recepire idee di utilizzo che siano sostenibili con i vincoli urbanistici e compatibili con le opportunità d'uso a fini anche istituzionali.

### **5. Villa PENDICE a Bordighera (Im).**

A seguito di procedura ad evidenza pubblica nel 2021 è stata individuata società con sede a Legnano (Mi) per l'assegnazione del compendio immobiliare in concessione di valorizzazione, finalizzata all'attivazione di attività di ospitalità e cura di persone fragili con disturbi alimentari. La proposta di investimento da eseguire entro massimo cinque anni ammonta ad oltre € 1,5 milioni.

Nel mese di aprile 2022 si è provveduto alla sottoscrizione del contratto di concessione con la Società aggiudicataria dopo benestare rilasciato dalla locale Soprintendenza ed è in corso la valutazione del progetto elaborato e presentato dal concessionario in relazione agli interventi previsti (ampliamento della villa storica, depondance, villino) al fine di consentire l'imminente inizio delle opere di adeguamento normativo, ritenute necessarie e comunque richieste nell'avviso pubblico (abbattimento barriere architettoniche, rifacimento impianti ascensori, sistemazione impianti elettrici e riscaldamento, sistemazione locali igienici, ecc). Si prevede la conclusione e contabilizzazione di queste opere entro il corrente anno 2023, con la prosecuzione dell'attività per la durata della concessione.

### **6. Villa Azzurra (Morteo) ed area verde esterna a valle del compendio Via Degli Alpini - Loano (Sv).**

L'Ente è proprietario dal 1960 di un complesso immobiliare in Comune di Loano, composto da due stabili: il principale denominato Villa Azzurra (Morteo), l'ex casa del custode ed ampia area a verde a valle dei citati fabbricati destinata a servizi di interesse generale. La Villa in particolare è tutt'ora in gestione e sino all'anno 2028, alla Fondazione Graziano Frigato Onlus con sede in Paderno Dugnano (Mi), come centro per emodiliizzati, mediante sottoscrizione di apposita convenzione d'uso originariamente sottoscritta in data 1 agosto 2008, poi integrata con atto integrativo sottoscritto in data 17 marzo 2015, finalizzato alla valorizzazione della ex casa del custode e dell'area retrostante a verde, in collaborazione con Associazione locale attiva in attività ludico-sociali e a compendio delle attività sanitarie svolte nella Villa, per una durata complessiva aggiornata dalla stipula originaria di n. 20 anni.

A seguito dell'impossibilità totale di utilizzo della Villa durante la pandemia sanitaria (covid19) la Fondazione ha chiesto una proroga di due anni della convenzione, in modo da recuperare le risorse economiche necessarie per far fronte al saldo totale dei costi di ristrutturazione calcolati sul periodo

di durata della convenzione. Data l'eccezionalità ed imprevedibilità dell'emergenza sanitaria, si valuterà l'accoglimento della richiesta.

Nel contempo, si valuteranno le condizioni di fatto e di interesse dell'Ente, per dare avvio alla procedura finalizzata ad una eventuale alienazione della Villa e del suo compendio, data l'attività sanitaria svolta che ha valorizzato la proprietà e che si rivolge anche ai pazienti della Regione Liguria ma per funzioni che comunque esulano dagli attuali compiti istituzionali attribuiti alle Città metropolitane dalla legge nazionale 56/2014.

Per l'area a verde come detto riconducibile alla convenzione tutt'ora in corso in collaborazione con un'Associazione sociale locale, risultano eseguite alcune opere e forniture di arredi esterni, per l'attuazione di un'offerta formativa didattica destinata ai figli delle persone che fruiscono dei servizi ambulatoriali della vicina Villa Azzurra e nel contempo agli alunni e bambini della zona.

E' stata comunicata inoltre l'intenzione di effettuare, per la medesima area a verde, ulteriori iniziative di investimento per ampliare tali attività formative e sociali che verranno valutate, sempre in termini di valorizzazione patrimoniale.

#### **7. Area esterna lato Est del Centro scolastico Gallaratese Via Natta, 11 Milano.**

A seguito di manifestazione di interesse da parte di un operatore privato per la realizzazione di impianti sportivi sia per i cittadini della zona sia per gli studenti nell'area pertinenziale del centro scolastico, si valuteranno le condizioni da parte del competente Settore programmazione ed Edilizia scolastica, per l'attuazione mediante opportuna procedura ad evidenza pubblica per la sua assegnazione in concessione di valorizzazione e per un periodo correlato alla complessità dell'iniziativa ed all'entità degli investimenti e della fruizione agli studenti.

#### **8. Area esterna lato Sud Centro scolastico Milano 18 Sraffa Via F.lli Zoia 136 Milano.**

A seguito di manifestazione di interesse da parte di associazione sportiva, finalizzata alla realizzazione di impianti sportivi per i propri associati anche con disabilità, nonché degli studenti del centro scolastico, si valuteranno le condizioni da parte del competente Settore programmazione ed edilizia scolastica, per l'attuazione mediante idonea procedura ad evidenza pubblica per la sua assegnazione in concessione di valorizzazione e per un periodo correlato alla complessità dell'intervento ed all'entità degli investimenti e della fruizione agli studenti.

#### **9. Casa ed area pertinenziale dell'ex allevatore in Via Matteotti, 100 - Roncello (MB).**

Trattasi di bene immobile con area di pertinenza identificato al foglio 1 particella 97 di mq 12.960,00 con appartamento di servizio dell'ex allevatore, vincolato ad usi di interesse generale nel PGT comunale e quindi di difficile alienazione. E' pervenuta da parte di alcuni soggetti privati manifestazione di interesse preliminare per la valorizzazione del bene tramite l'attivazione di un progetto sociale definibile fattoria didattica, che prevede la corresponsione di un canone annuo calmierato di € 4.200,00 ai sensi dell'art. 20 comma 5 (tipo B) del vigente Regolamento di gestione e valorizzazione dei beni immobili patrimoniali dell'Ente e nel caso in cui l'iniziativa abbia l'auspicato riscontro di pubblico e da parte degli Enti locali, la possibilità tra qualche anno anche di avanzare proposta di acquisizione.

Si ritiene una volta adottato il presente Piano delle Alienazioni e valorizzazioni, di procedere nel corrente **anno 2023**, mediante procedura ad evidenza pubblica a verificare l'esistenza di eventuali altre proposte di valorizzazione ed in caso di esito negativo, di definire e formalizzare l'assegnazione d'uso del bene.

#### **10. Area a verde retrostante Edificio 1 complesso immobiliare di Via Soderini 24 Milano.**

E' pervenuta manifestazione di interesse da parte di una Comunità locale, per la realizzazione di un centro sportivo collegato a funzioni d'istruzione essendo ubicata nei pressi un istituto scolastico gestito dalla medesima Comunità e per il quartiere.

Sono in corso le verifiche di compatibilità urbanistica, edilizia e di compatibilità in particolare con il locale e competente Municipio e rispetto allo stato di fatto e d'uso, in particolare per quanto riguarda la necessità di ricollocazione del deposito attrezzature e macchinari dell'Azienda speciale

foreste di Regione Lombardia, già presente all'interno dell'area a verde del complesso immobiliare, al momento del trasferimento della proprietà da Regione Lombardia all'ex Provincia di Milano.

#### **11. Edifici scolastici - aree pertinenziali interne/esterne.**

Si procederà a verificare le condizioni per la valorizzazione di aree esterne od interne degli istituti scolastici superiori, secondo opportunità ed esigenze territoriali locali per destinazioni sportive, culturali, del tempo libero mediante convenzioni, concessioni, permuta a titolo oneroso, o altra modalità più opportuna, anche allo scopo di incrementare la qualità delle strutture destinate all'istruzione.

#### **12. Ospedale e Casa di Comunità - porzione ala nord del complesso immobiliare di Viale Piceno, 60 Milano.**

E' pervenuta istanza da parte dell'Azienda Ospedaliera Fatebenefratelli Sacco di Milano per l'utilizzo gratuito di una porzione dell'ala nord del complesso immobiliare di Viale Piceno, 60 Milano (ex Brefotrofio) di proprietà della Città metropolitana di Milano, al fine di realizzare un Ospedale/Casa di Comunità, da destinare all'ambito materno-infantile, mediante definizione di specifico accordo.

La procedura è già stata oggetto di Decreto Sindacale (R.G. 93/2022 del 17/05/2022) ed è tutt'ora in fase di trattazione e valutazione delle condizioni ivi previste per la prosecuzione dell'accordo.

#### **13. Beni trasferiti a titolo gratuito al patrimonio indisponibile dell'Ente da parte dell'Agenzia nazionale dei beni confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC) per interventi di valorizzazione patrimoniale conseguenti a progetti istituzionali e/o sociali dell'Ente da parte dei competenti settori di riferimento gestionale.**

##### **13.1 Beni già acquisiti al patrimonio indisponibile dell'Ente**

###### *Anno 2023*

A seguito di manifestazione di interesse da parte dell'Ente, sono stati trasferiti e consegnati i seguenti beni immobili che saranno oggetto di opere di valorizzazione e di miglioria correlate alle attività di interesse pubblico o generale da attuare da parte dell'Associazione proponente il progetto sociale:

- appartamento ad uso progetto sociale di ospitalità in Via Sassoferrato, 2 p.6 a Milano per un valore di € 357.500,00 contraddistinto al catasto urbano al foglio 479 mappale 319 sub. 20 di mq 70,00;
- proprietà autonoma cielo terra in Vermezzo con Zelo - Via Ravello, 13 per progetto sociale:
  - unità immobiliare singola cielo terra ad uso abitazione contraddistinta al catasto fabbricati al foglio 2 mappale 77 sub 2 Valore € 237.637,00;
  - unità immobiliare ad uso laboratorio a foglio 2 mappale 77 sub 1 Valore € 164.151,00;
  - unità immobiliare uso autorimessa a foglio 2 mappale 77 sub 701 valore € 107.055,00.

###### *Anno 2022*

Sono stati trasferiti all'Ente i seguenti beni immobili che saranno nel corso dell'anno 2023 oggetto di opere di valorizzazione e di miglioria correlate alle nuove attività di interesse pubblico o generale da attuare:

- complesso immobiliare lungo la strada privata Via Quintosole, 42 a Milano ex impianto di selezione rifiuti, destinato a funzioni istituzionali come nuovo centro di protezione civile, per un valore stimato all'attualità d'ufficio in € 637.560,00.

La proprietà è identificata come segue:

- foglio 684 mappale 13 sub 703 cat. D/7 con area di pertinenza di mq 6.231,00;

- foglio 684 mappale 13 sub 704 cat.D/1 con ara di pertinenza di mq 2.511,00;

Una volta definito completamente il ricorso legale attualmente pendente presso il Tribunale di Brescia, presentato dall'ex proprietaria, il competente settore che ha in gestione il servizio di protezione civile, potrà provvedere all'avvio del coordinamento per la procedura di progettazione degli interventi di riqualificazione, per l'attivazione della nuova funzione di pubblica utilità nel complesso immobiliare.

- aree agricole lungo la strada privata Via Quintosole a Milano già assegnate e destinate ad un progetto sociale ed educativo oggetto di interventi di valorizzazione nel corso dell'anno 2023 da parte del soggetto assegnatario.

La proprietà è identificata al foglio 693 particelle 24, 43, 72, 73, 74 per una superficie complessiva di mq 7.270,00 ed un valore di € 350.000,00.

- aree a deposito attrezzature lungo la strada privata Via Quintosole,42/7 a Milano destinate ad ampliare il progetto sociale già attivo nelle vicine aree agricole lungo la medesima strada.

La proprietà è identificata al foglio 684 particella 40, cat. D/7 e per un valore stimato d'ufficio in € 900.000,00.

Per la sottoscrizione del verbale di consegna, si è in attesa del completamento della sua liberazione dalle famiglie presenti (ex giostrai) da parte degli organi di Polizia preposti, in collaborazione con la Prefettura a cui seguiranno interventi di valorizzazione da parte dell'Associazione sociale che gestirà in comodato d'uso l'area.

### **13.2 Beni da acquisire al patrimonio indisponibile dell'Ente**

Entro il corrente anno 2023, per dare attuazione alla richiesta del Dipartimento Transizione digitale dell'Ente, pervenuta con nota pec prot. n. 94496 del 16 giugno 2023, che necessita di due capannoni per il deposito di materiale cartaceo e arredi, si procederà alla verifica presso l'ANBSC, dell'idoneità beni immobili ad uso deposito nell'ambito territoriale della Città di Milano e dei Comuni metropolitan, da trasferire a titolo gratuito all'Ente, consentendo a regime la dismissione dell'affittanza passiva del deposito di via Mecenate 90, a Milano. Ciò consentirà di programmare l'esecuzione dei necessari interventi di adeguamento normativo degli ambienti dell'Ente, una volta liberati dai depositi.

Con riferimento alle procedure in corso elencate nell'Allegato "A" alla presente relazione per le alienazioni relative all'anno 2023 si prevede, allo stato di formalizzazione/documentazione agli atti delle stesse, un'entrata di € 497.526,62.

## CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

## Allegato "A" ALIENAZIONI – PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE ANNI 2023-2024-2025

N	UBICAZIONE BENE PATRIMONIALE	TIPOLOGIA	STATO U.I.	FG	MAP	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICI CATASTALE O COMMERCIALE O SLP (MQ)	VALORI DI ALIENAZIONE	ANNO 2023	ANNO 2024	ANNO 2025	NOTE	
1	Palazzo Diotti - complesso immobiliare della Prefettura di Milano - C.so Monforte 29/31 a Milano	Prefettura e servizi di supporto	Indennità d'uso ad uso Prefettura – Uffici Prefettura e alloggio Prefetto	353	145-171-190-194-195-196	P.G.T. Milano – Immobiliare tutela diretta identificato nei N.A.F. -Pd.S. (servizi alla persona indispensabile)	13.010,00	€ 38.000.000,00			€ 38.000.000,00	Subordinata ad formalizzazione esito ricorso straordinario Capo dello Stato.	
2	Ex istituto scolastico Peano in via Andrea Doria a Cinisello balsamo	Stabile a sette piani progettato come residence e due corpi di fabbrica retrostanti	Istituto scolastico dismesso	35	61	P.d.s. del PGT a Istruzione potrebbe diventare un Studentato ecc.	15.000,00	€ 10.500.000,00		€ 10.500.000,00		Si intende candidare imm.le per avviso pubblico nazionale di acquisto della Soc. Invimit Sgr per uso studentato entro il 4.08.2023.	
3	Area sportiva via Don Calabria Milano	area sportiva	BENE PROVENIENTE DA PROCEDURA DI ESPROPRIO PER EDILIZIA SCOLASTICA	241	57-59	AREA SPORTIVA	43.000,00	€ 9.500.000,00		€ 9.500.000,00		Necessita la regolarizzazione edilizia per alcuni manufatti con Comune di Milano .	
4	Ex Caserma dei carabinieri di via Milano Pioltello	ex caserma dismessa	IMMOBILE LIBERO DA USI	4	172	Residenza – da housing sociale previa Convenzione urbanistica attuativa a edilizia libera.	778,00	€ 873.600,00		€ 873.600,00		Richiesto cambio di destinazione d'uso ad edilizia libera al Comune di Pioltello.	
5	Ex Cascina dei Prati ora Villaggio Misericordia Via Assietta, 32 Milano	ex immobili azienda agricola Cascina dei Prati – sede ex Ass.ne Fratel Ettore	edifici ed area di pertinenza	37	36,37,40,46	Housing sociale-Piano dei Servizi	1.897,00	€ 2.000.000,00			€ 2.000.000,00	Necessita di regolarizzazione edilizia da parte comodatario.	
6	Alienazione diritti edificatori derivati cessione di una porzione dell'area a verde Il Pioppeto al Comune di Milano	Certificazione rilasciata dal Comune di Milano	verde di quartiere			verde di quartiere	SLP in diritti edificatori	€ 5.860.000,00		€ 2.930.000,00	€ 2.930.000,00	Preceduta da cessione gratuita al Comune di Milano delle aree a verde.	
7	Trasferimento dell'intera proprietà dell' area già in diritto di superficie sino al 2031 alla cooperativa Yabboq Onlus di San Donato Milanese.	area a finalità sociali e di recupero funzionale ragazzi portatori di disabilità.	Piscina riabilitativa e centro polifunzionale	17	315,333	Piano dei Servizi del PGT cittadino: aree ed attrezzature per servizi sociali.	2.500,00	€ 48.000,00	€ 48.000,00			Lotto vincolato urbanisticamente e funzionalmente ad attività sociali.	
8	Uffici Via Donizetti 8 angolo Via Corridoni a Milano.	spazi ad uffici	in comodato d'uso ad Associazione Libera sino al 2024.	392	253 sub.4	terziario	113,00	da definire		da definire		U.i. a confine con ex tesoreria provinciale in importante condominio privato con accesso diretto dalla strada pubblica.	
9	Ex reliquati stradali agricoli in Melzo a margine strada SP 103.	ex reliquati stradali	beni soggetti a procedura di retrocessione	1-2	357,359,372,373,374,375,181,360 - 112,454,447	agricolo	5.811,00	€ 31.256,00	€ 31.526,62			In corso definizione per formalizzazione alienazione.	
10	Ex reliquati stradali in Comune di Pero	ex reliquati stradali	ex reliquati stradali facenti parte di un PII di iniziativa privata riconosciuti di interesse generale.	1	541,333	parcheggio pubblico	700	€ 60.000,00	€ 60.000,00			In corso formalizzazione del rogito.	
11	Ex reliquati stradali in Comune di Pozzuolo Martesana	ex reliquati stradali	liberi da usi	3	420	parcheggi privati ed area di miglioramento ambientale	13.080,00	da definire				da definire secondo m.i preliminari	
12	Ex reliquati stradali di in Senago	ex reliquati stradali	aree a verde vincolo parco delle Groane	17	387,390,398,402,381,384,405,413,415,418,421,424,205	attività di interesse generale	48.339,00	€ 821.763,00			€ 821.763,00		
13	Ex casa cantoniera di Paullo	ex casa cantoniera con area di pertinenza	libera	9	9 sub 1	abitazione privata		da definire				In corso manifestazione di interesse.	
14	Ex reliquati stradali in Legnano	ex reliquati stradali	libera	44	242,244	parcheggio privato	440,00	da definire				La stima potrà essere svolta a seguito vincoli di viabilità e rispetto ai valori di mercato per lo specifico bene.	
15	Area di Pioltello Via Milano	area attrezzata con impianti sportivi	in affitto temporaneo	7	191	area sportiva	lotto di terra mq 6.384,00, corpo servizi mq 198,00	€ 358.000,00	€ 358.000,00			Gli impianti sportivi e quelli tecnologici necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.	
P.S.	I valori di alienazione esposti derivano o da perizie di stima aggiornate o da offerte presentate o da qualificate manifestazioni di interesse pervenute.						TOTALI	€ 68.052.619,00	€ 497.526,62	€ 23.803.600,00	€ 43.751.763,00		

# CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

Allegato "B" VALORIZZAZIONI – PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE ANNI 2023-2025									SUDDIVISIONE CANONI NEL TRIENNALE			
N°	UBICAZIONE BENE PATRIMONIALE	TIPOLOGIA	STATO U.L.	FG	MAP	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICI CATASTALI O COMMERCIALE (MQ)	CANONI ANNUI	ANNO 2023	ANNO 2024	ANNO 2025	NOTE
1	Unità immobiliari in Via Parea, 19 zona Ponte Lambro a Milano	Appartamenti in Edilizia convenzionata con il Comune di Milano	n. 29 appartamenti, solai, 13 cantine e n.9 p.a.	396	34 sub. 12	Convenzione di gestione in corso di n. 28 appartamenti come Condominio solidale scadenza anno 2024.	2.612,00	€ 19.000,00	€ 19.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	Espressa proposta di prosecuzione del progetto di ospitalità sociale in corso. Definizione procedura a seguito assegnazione finanziamento Ministeriale per sopralzo.
2	Lotto di terra esterno alle recinzioni degli istituti scolastici superiori di Via Don Calabria Milano ex campo scuola ESEM.	area in parte a verde con capannone	lotto libero da usi eccetto manufatto uso archivio documenti settore rifiuti	241	59	In parte destinato al nuovo istituto scolastico superiore Caravaggio ed in parte ad altre funzioni correlabili.	19.600,00	in corso verifiche per valutare eventuale procedura realizzativa mediante proposta di partenariato pubblico-privato.				Per la sostenibilità finanziaria di una procedura in PPP occorre destinare la parte rimanente del lotto ad altri usi.
3	Ala Est del Castello di Melegnano (MI)	ex dimora nobiliare	Inagibile necessita di ristrutturazione e di restauro integrali.	11	176 sub 702	da definire con Comune di Melegnano, Soprintendenza ed opportunità a livello metropolitano.	Vani 36,5 sc mq 1.451,00	da definire				Verificare fattibilità di sponsorizzazione tecnica per conservazione Ala Est e manutenzione ordinaria o altre procedure.
4	Ex Sala congressi di Via Corridoni a Milano	sala congressi	Sala congressi inagibile, necessita di interventi di adeguamento normativo in particolare rispetto alle norme antincendio	392	285 sub.1	Dipende da esiti avviso pubblico di manifestazione di interesse in corso di pubblicazione.	2.604,00	da definire a secondo manifestazioni di interesse				Verificare fattibilità di concessione d'uso a soggetto esterno per la riqualificazione integrale e l'adeguamento normativo.
5	Villa PENDICE a Bordighera (IM)	Villa storica e annessi immobili	In concessione di valorizzazione a società PRISMA di Legnano MI.			Dipende da manifestazioni di interesse e interlocuzioni istituzionali	diverse	€ 36 mila oltre iva dal 10° anno.				Completata da parte concessionario la progettazione a breve la consegna per l'approvazione.
6	Villa Azzurra (MORTEO) ed area a verde Loano (SV) Via degli Alpini.	Villa storica ex colonia bimbi adibita in convenzione a centro per dializzati ed area a verde per progetti sociali-ludici.	Centro emodializzati ed area a verde attrezzato per progetti sociali, formazione e giochi ludici figli dei pazienti dializzati.			Centro emodializzati ed area a verde per servizi di interesse generale	26.000,00	In corso di ampliamento proposta di valorizzazione per attività sociali e formative rivolte anche ai bambini in parte già avviata.				Effettuato primo investimento di € 40 mila, risulta la volontà di effettuare altri investimenti.
7	Area pertinenziale del Centro scolastico Gallaratese Via Natta, 11 Milano.	area a verde di pertinenza del Centro scolastico	area a verde	212	13 (quota parte)	nuova area sportiva	2.500,00	da definire				Manifestazione di interesse preliminare.
8	Area esterna lato Sud CS Milano 18 Via Flli Zoia, 136 Milano	area esterna pertinenziale al CS da riqualificare	da riqualificare	371	75	campi gioco baseball e campo calcio ed altri campi.	diverse	da definire				Pervenuta manifestazione di interesse in corso valutazione ed eventuale assegnazione mediante procedura ad evidenza pubblica.
9	Ex Casa dell'allevatore di Roncello (MB) Via Matteotti, 100.	Appartamento di servizio ed area pertinenziale.	libera presidiata dall'ex allevatore temporaneamente.	1	97	fattoria didattica progetto sociale a canone calmierato	da definire	€ 4.200,00	€ 2.100,00	€ 4.200,00	€ 4.200,00	Assegnazione mediante procedura ad evidenza pubblica.
10	Area a verde retrostante edificio 1 Soderini (MI)	area a verde alberato.	area a verde in parte utilizzato da ERSAF come centro operativo.			area sportiva	10.000,00	da definire				Ricevuto manifestazione di interesse in corso di valutazione.
11	Edifici scolastici-aree pertinenziali ed esterne a Edifici scolastici	aree a verde e/o campi sportivi ecc.	aree a verde e/o campi sportivi o ludici.	diversi		area sportive, attività ludiche e formative.	da definire	da definire				Dipendenti dalle manifestazioni di interesse pervenute
12	Ospedale e Casa di Comunità – complesso imm.re di Viale Piceno, 60 Milano.	Porzione imm.re ex padiglioni compl.sso imm.re di Viale Piceno,60 Milano	Utilizzo temporaneo da parte Asst Ospedale Fatebenefratelli-Sacco.	da definire	da definire	Casa e ospedale di Comunità	da definire	da definire				Necessita di definizione accordo e verifica condizioni preliminari.
13.1	Beni immobili confiscati già acquisiti a patrimonio indisponibile dell'Ente (Milano e Vermezzo).	appartamenti, laboratorio, aree agricole e usi diversi, ex edifici industriali.	liberi da persone o in corso di liberazione.	diversi	diversi	Progetti sociali di ospitalità ed istituzionali.	70, 299,195,78, 6231,2511,7270,	valorizzazioni patrimoniali e d'uso dei beni.				Comodati d'uso per progetti sociali, usi istituzionali.
13.2	Beni immobili confiscati da acquisire a patrimonio indisponibile dell'Ente (Milano e/o Comuni metropolitani).	capannoni a deposito merci, magazzini.	liberi	definire	definire	deposito arredi e materiale cartaceo per liberare spazi dell'Ente o a regime interrompere affittanze passive.	1.500,00/2.500,00	trasferimenti gratuiti da ANBSC al patrimonio indisponibile dell'Ente.				Da personalizzare e/o adeguare con interventi di m.o. o m.s. dell'Ente poi gestione da parte Dip.to transizione Digitale dell'Ente.
P.S. I canoni di affitto esposti derivano da stime effettuate d'ufficio secondo i valori medi del mercato di riferimento desunti dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate.							<b>TOTALI</b>	<b>€ 23.200,00</b>	<b>€ 21.100,00</b>	<b>€ 29.200,00</b>	<b>€ 29.200,00</b>	