

8. Piano di Alienazione e Valorizzazione immobiliare 2022-2024

Piano di Alienazione e Valorizzazione immobiliare 2022-2024

(a cura dell'Area Infrastrutture - Settore Patrimonio ed Espropri)

Con Decreto del Sindaco metropolitano R.G. n. 244/2021 in data 17/11/2021 atti n. 179981/6.3/2021/1 è stata adottato il primo aggiornamento del Piano di Alienazione e Valorizzazione immobiliare 2021-2023 così come adottato in particolare ai sensi delle seguenti normative:

1. legge n. 4010/2001 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;

2. art. 2 c. 594 lettera c) 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;

3. art 58 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.

Il sopra citato aggiornamento del Piano di alienazione e valorizzazione immobiliare anni 2021/-2023 è stato approvato con deliberazione del Consiglio metropolitano R.G. n. 53/2021 del 29/11/2021 come allegato alla Variazione di assestamento generale del bilancio di previsione 2021 e verifica degli equilibri generali di bilancio;

Il Piano, elaborato dal settore avvalendosi del competente "Servizio Valorizzazione del patrimonio immobiliare" in continuità con il precedente documento programmatico, indica gli obiettivi da perseguire nel corso di tre anni 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. Ex casa cantoniera Anas a Binasco (MI)

A seguito dell'aggiudicazione a soggetto privato che aveva inviato offerta preliminare di € 195.000,00 seguita a diserzione dell'avviso ad asta pubblica, sono state completate le attività tecniche e la demolizione di un manufatto interno pericolante per cui tra l'altro non è risultata la regolarità edilizia. E' in corso la definizione dell'atto dirigenziale per l' approvazione dello schema del rogito al fine di procedere alla formalizzazione del trasferimento della proprietà.

2. Ex casa cantoniera di Gorgonzola (ex Anas)

Per la ex casa cantoniera di Gorgonzola si è formalizzata l'alienazione con rogito del 30/03/2022, ad un prezzo di € 230.001,00 a seguito esiti asta pubblica.

3. Ex deposito settore viabilità di Cernusco sul Naviglio (MI)

Le criticità evidenziate in ordine al permanere della carenza di documentazione probatoria in relazione sia alle condizioni edilizie/urbanistiche/paesaggistiche nonché della provenienza della proprietà ex Anas, rendono necessarie ulteriori analisi e valutazioni, interessando necessariamente la locale Municipalità, in ogni caso si rende opportuno il trasferimento della famiglia dell'ex cantoniere, in alloggio pubblico alternativo.

4. Caserma centrale dei Vigili del fuoco di Via Messina, 35 - Milano

A seguito diserzione della procedura ad evidenza pubblica svolta nell'anno 2020, con base d'asta il più probabile prezzo di mercato di € 30 milioni, si è proceduto alla definizione del trasferimento della proprietà con l'Agenzia del Demanio per conto del Ministero dell'Interno, che aveva comunicato l'opzione di acquisto, dopo espressione di giudizio di congruità ad un prezzo di € 27.078.000,00 (prezzo entro la normale alea estimativa del 10%, per cui si può ritenere comunque congruo), con pagamento in cinque rate annue, come da programmazione ministeriale, la prima prevista nell'anno 2022 di € 10 milioni, la seconda, terza e quarta di € 5 milioni cadauna e l'ultima a saldo di € 2.078.000,00.

Lo schema di rogito elaborato dall'Agenzia del Demanio, è stato approvato con Decreto Dirigenziale R.G. n. 9231/2021 del 1/12/2021.

La procedura per addivenire al rogito ha richiesto altresì tutta una serie di adempimenti e controlli, sia tecnici che amministrativi di notevole complessità anche per il periodo di esecuzione e di datazione degli atti stessi. Si è dovuto chiedere infatti attestazione formale allo sportello unico dell'edilizia del Comune di Milano, in riferimento all'irreperibilità presso l'archivio comunale dei titoli edilizi, di conseguenza si è reso necessario attestare la consistenza del complesso immobiliare e quindi lo stato legittimo, a termini di legge. L'Ente ha poi proceduto ad aggiornare, mediante incarico professionale esterno, la situazione al catasto urbano prima e la mappa ai terreni, rispetto lo stato di fatto accertato e certificato d'ufficio.

Per queste motivazioni, non è stato possibile la stipula del rogito entro fine anno 2021. La stipula è programmata nel corso dell'anno 2022, fatto salvo l'approvazione dell'importo e la disponibilità finanziaria (pari al 9% del prezzo) da corrispondere entro 30 giorni, dal rogito all'Agenzia delle Entrate di € 2.437.020,00.

5. "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 offerta pervenuta nell'anno 2017 da parte della Società Invimit spa di Roma di € 38 milioni è tutt'ora sospesa, in attesa dell'esito del ricorso straordinario presentato dall'Avvocatura dell'Ente al Presidente della Repubblica nel 2018, di cui sinora non si hanno notizie. 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 programmabile nell'anno 2024.

6. Ex istituto scolastico Peano in via Andrea Doria, 2 a Cinisello Balsamo (MI)

Sono state avanzate manifestazioni di interesse preliminari, probabilmente conseguenti al fatto che risulta in avanzata fase di progettazione definitiva il progetto per la realizzazione a confine di una stazione della metropolitana. Inoltre 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. Al momento la valutazione preliminare viene confermata in € 10,5 milioni, l'entrata per le motivazioni sopra espresse è ipotizzabile nell'anno 2022.

7. Area sportiva esterna agli istituti scolastici di Via Don Calabria Cimiano - Milano

Sono proseguite le interlocuzioni con l'associazione sportiva che ha in uso l'area da diversi anni, sia per disciplinare l'utilizzo, che per la regolarizzazione di alcuni manufatti risultati privi della conformità edilizia rispetto allo stato di fatto, mediante la più opportuna procedura di sanatoria edilizia parziale ad opera della stessa utilizzatrice. Quest'ultimo adempimento risulta necessario e imprescindibile per assumere qualsiasi decisione in merito. Vista la complessità tecnico gestionale è prudenzialmente programmabile una possibile definizione risolutoria nell'anno 2023, fatto salvo che vengano espletate tutte le necessarie verifiche e valutazioni e i passaggi intermedi dirimenti, a cominciare dalla citata regolarizzazione edilizia. E' pervenuta lo scorso mese di giugno da parte del soggetto utilizzatore, proposta per un *project financing*, con riferimento alla nuova normativa attuabile dal 1 gennaio 2022, denominata "nuova legge stadi" D.lgs. 38/2021 che prevede per le Associazioni e Società sportive senza fini di lucro, la possibilità di presentare un progetto preliminare accompagnato da un P.E.F. per la rigenerazione, la riqualificazione e l'ammodernamento e per la successiva gestione degli impianti sportivi.

8. Ex caserma dei Carabinieri in via Milano a Pioltello (MI)

La manifestazione di interesse da parte della locale Municipalità, per un'iniziativa di rigenerazione urbana collegata ad progetto locale ad *housing* sociale, non si è concretizzata. Di conseguenza, si procederà mediante pubblicazione di un avviso pubblico alla sua alienazione, la cui definizione finale è programmabile nel corso del 2023.

9. Teatro Dal Verme di Milano

Per il trasferimento oneroso al Comune di Milano della quota del 50% di proprietà dell'Ente, stimata dall'Agenzia delle Entrate in € 15.520.687,50 sono stati introitati dall'Ente € 9.500.000,00 con rogito del 22/12/2021, mentre il saldo di € 6.020.687,50 è stato corrisposto nel 2022.

10. Ex casa allevatore in Via Matteotti, 100 a Roncello (MB)

E' pervenuta nel corso dell'anno 2022, una manifestazione preliminare per la sua valorizzazione od in subordine per la sua alienazione. Si verificheranno le condizioni per la definizione della sua valorizzazione/alienazione nell'anno 2022, dopo avere concordato la liberazione o risolto la situazione d'uso da parte di ex dipendente.

11. Ex cascina dei Prati in Via Assietta, 32 a Milano

La proprietà è tutt'ora in comodato d'uso all'Associazione ex Fratel Ettore ora Missionari Cuore Immacolato di Maria. Risulta necessario provvedere ad una parziale regolarizzazione edilizia da parte dell'associazione che ha l'uso gratuito. E' anche da verificare la praticabilità e le possibili condizioni per una permuta con la Municipalità, in quanto le attività ivi svolte, di carattere prettamente sociale non sono tra i compiti istituzionali assegnati alle Città metropolitane, nell'intento di tutelare l'operatività sociale dell'Associazione, ma in un quadro di coerenza con le competenze istituzionali degli Enti pubblici interessati (Città metropolitana di Milano e Comune di Milano).

12. Trasferimento al Comune di Milano di aree a parco Via Assietta/Litta Modignani con attribuzione di diritti volumetrici da alienare

Si tratta di una procedura attuativa delle previsioni di azzonamento del PGT cittadino che disciplina per le aree a verde di nuova costituzione la cessione gratuita alla Municipalità, nel caso specifico le aree a verde per una superficie di circa mq 56.000,00 di proprietà dell'Ente ad Affori facenti parte di

di un'area più ampia denominata "Il Pioppeto", a fronte del riconoscimento di conseguenti diritti volumetrici da alienare negli anni 2023 e 2024. Si prevede la definizione del trasferimento delle aree al Comune di Milano nel corso dell'anno 2022 una volta definita la procedura di analisi ambientale svolta come aggiornamento delle precedenti analisi effettuate nell'anno 2013, come richiesto dalla Municipalità. In caso di completa definizione della procedura, si dovrà poi provvedere ad un intervento di manutenzione del verde per circa € 70.000,00 ed incaricare uno studio notarile per l'atto di trasferimento della proprietà prevedibile nell'anno 2023.

13. Trasferimento in diritto di proprietà di un lotto di terreno in parte già in diritto superficario in San Donato Milanese

E' stato manifestato interesse da parte della Cooperativa sociale Yabboq di San Donato Milanese per trasferire in piena proprietà un lotto di terreno ubicato in Via Europa 3, in parte già in diritto superficario sino all'anno 2031, avendo così la possibilità di ampliare l'offerta sociale 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 potrà essere svolta una volta concretizzata la convenzione in corso di formalizzazione con la Municipalità locale e la Cooperativa Yabboq per l'area vincolata ed utilizzata per attività sociali a San Donato Milanese a confine con il Centro scolastico sempre di proprietà di Città metropolitana di Milano, per una superficie di circa mq 4.300,00.

14. Ex Tesoreria provinciale in Via Corridoni, 45 a Milano

E' pervenuta offerta preliminare di acquisto dell'unità immobiliare dell'ex Tesoreria provinciale da parte di Società privata con sede a Milano ad un prezzo di € 1,050 milioni accompagnata da cauzione prestata presso la tesoreria dell'Ente, risultata congrua tenuto conto del valore medio di mercato attuale di fatto dell'edificio (€1,180 milioni), degli oneri condominiali gravosi per l'Ente, (circa € 40 mila annui), dello stato di conservazione che necessita di rilevanti lavori di manutenzione straordinaria per il mantenimento soprattutto dello spazio interrato e dei locali con i servizi igienici e dei vincoli impiantistici condominiali che insistono a plafone nonché della proposta dell'assemblea straordinaria per la sostituzione della caldaia condominiale.

Per questi motivi, ai sensi dell'art. 28 del Regolamento di valorizzazione e gestione dei beni immobili patrimoniali, si è conclusa una procedura ad evidenza pubblica che non ha avuto alcun riscontro di offerte migliorative rispetto al prezzo dell'offerta preliminare sopracitata. Si procederà alla formalizzazione dell'alienazione, fatto salvo i controlli ordinari in corso, con la società che aveva fatto pervenire offerta preliminare di acquisto.

15. Ex Reliquati stradali lungo la "Nuova Cassanese" SP103 Milano - Cassano D'Adda

E' pervenuta manifestazione di interesse per l'acquisto di alcuni ex reliquati stradali, ad uso agricolo, da parte di un' Azienda agricola unica confinante, una volta esperita la procedura di retrocessione (avendo gli ex espropriati e la locale Municipalità diritto di prelazione) si potrà procedere a trattativa diretta ai sensi art.10 lettera d) del Regolamento per la valorizzazione e gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente.

16. Ex reliquati stradali in Comune di Pero

E' stato manifestato interesse all'acquisizione di due mappali, ex reliquati stradali non afferenti all'ex progetto stradale poi realizzato, in Comune di Pero, contraddistinti catastalmente a foglio 1 mappali 541 e 333 (parti) per una superficie catastale di circa mq 700,00 da frazionare a carico dell'interessata come qualsiasi altro onere conseguente, ex strada d'accesso privata dismessa da tempo ed acquisita da Soggetto privato Soc. Vailog (Gruppo Segro) con sede ad Assago Strada 3 palazzo B3, facente parte di un piano attuativo di sviluppo immobiliare in corso di adozione. Trattandosi di unico soggetto interessato avendo elaborato e presentato al medesimo Comune di Pero

il Piano Attuativo di una più ampia area a margine stradale già oggetto di esproprio dall'ex Provincia di Milano (in occasione di EXPO 2015) attualmente in fase di adozione, essendo inoltre unico proprietario subentrante all'ex espropriato e 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 sarà determinato sulla base di perizia tecnica svolta per la specifica area per cui si valuterà la congruità rispetto ai prezzi di mercato della zona.

17. Ex reliquati stradali in Comune di Pozzuolo Martesana

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

Si precisa che i valori di alienazione esibiti derivano da perizie di stima o da offerte presentate o da manifestazioni di interesse pervenute. Le stesse sono soggette a modifiche/aggiornamenti connessi all'andamento del mercato immobiliare ed alla complessità attuativa dell'intervento.

18. Ex reliquati stradali in Comune di Senago

Si tratta di aree provenienti da procedura di esproprio per la realizzazione di viabilità provinciale ma non interessata dal tracciato stradale rimasta e disposta in parte a mitigazione ambientale essendo compresa e quindi disciplinata dalle regole del Parco delle Groane e delimitata sull'intero confine Ovest dal tratto del canale Villaresi. Potrebbe essere ceduta per destinazioni ad interesse generale per attività ricreative e del tempo libero.

Allegato B) VALORIZZAZIONI

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

Nell'anno 2020 si è 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. Sono stati segnalati da parte del Consorzio Sir la necessità di lavori riqualificazione che lo stesso Consorzio si rende disponibile all'esecuzione, previa contabilizzazione dei costi con valorizzazione rispetto al canone annuo. Si valuterà la praticabilità in termini di opportunità. Nel compendio sono in fase di definizione 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

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. Sono in corso le verifiche tecniche e finanziarie ai fini di verificare la praticabilità dell'iniziativa e per riconoscere l'interesse pubblico, preliminarmente per l'avvio di una procedura pubblica di aggiudicazione. L'iter procedurale è in corso e si è rilevato di particolare complessità trattandosi di procedura che tratta profili sia economici che amministrativi, tecnici, finanziari, che richiedono approfondite verifiche e interlocuzioni con il proponente e con l'Istituto scolastico oggetto del trasferimento, il cui iter è tutt'ora in corso. E' prevedibile la definizione nel corso dell'anno 2022.

3. Aree sportiva in Via Milano a Pioltello (MI)

A seguito della scadenza del diritto di superficie concesso al Comune di Pioltello, l'area sportiva confinante con il Centro scolastico di Via Milano a Pioltello è stata assegnata in affitto al precedente conduttore, che non l'aveva potuto utilizzare per tutto l'anno 2020 a causa dell'emergenza sanitaria da Covid-19.

E' pervenuta nel mese di luglio 2022 proposta da parte dell'attuale assegnatario volta alla completa riqualificazione degli impianti sportivi esistenti, che contempla l'ampliamento dell'attuale area sportiva, con disponibilità a riservare in modo gratuito la fruizione in orario didattico, agli studenti che frequentano l'attiguo plesso scolastico dell'Ente. La proposta risulta fattibile in base a preliminari verifiche svolte, anche perché determinerebbe anche per i cittadini della zona la possibilità di usufruire di nuove pratiche sportive e dei servizi correlati.

Valutato l'interesse generale della proposta e le conseguenti potenzialità di valorizzazione patrimoniale del bene immobile, stimabili a regime in circa € 1.000.000,00, si ritiene opportuno procedere ad una proroga tecnica del contratto di affitto per un ulteriore anno, al fine di consentire al proponente, a cui andrà riconosciuto diritto di prelazione, di procedere alla richiesta alla Municipalità di variante urbanistica dell'area da ampliare, sempre come servizi di interesse generale (da istruzione a sport) ed una volta completato questo iter procedurale, in stretta collaborazione con la locale Municipalità programmare per l'anno 2023 la pubblicazione di un avviso pubblico per l'assegnazione definitiva in concessione d'uso per la valorizzazione per un periodo coerente con la complessità dell'iniziativa e l'entità degli investimenti previsti.

4. Ex sede decentrata di Via dei Mille, 12 a Legnano, (MI)

Per la ex sede di Legnano la locale Amministrazione ha concorso con un progetto di ristrutturazione di edilizia abitativa sociale, risultando assegnataria dei fondi richiesti dal bando ministeriale (Qualità dell'abitare). Nel 2022 si completerà la procedura con la disciplina formale dei rapporti con il Comune, mediante contratto d'uso di valorizzazione del bene patrimoniale.

5. Ala Est del Castello di Melegnano (MI)

La porzione immobiliare è stata oggetto di un protocollo di intesa con l'amministrazione comunale 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.

6. Lotto di terreno in Affori Via Assietta, 48 a Milano

Si è proceduto alla sottoscrizione di contratto di affitto agevolato con l'Associazione GSD Afforese a fine anno 2019, per l'utilizzo a fini sportivi del lotto di terreno, per un periodo di anni 6+6 canone annuo di € 18.300,00. Sono stati di recente proposti ed autorizzati ulteriori investimenti per circa € 900.000,00 per nuove strutture sportive sull'area da parte della medesima Associazione sportiva, ad integrazione di quelle esistenti e/o per migliorie funzionali e gestionali, beneficiando di un mutuo del credito sportivo, con richiesta contestuale di prolungamento del contratto di due anni. Risultano comunque necessari ulteriori passaggi per la regolarizzazione di alcuni manufatti esistenti e poi per la definizione tecnica delle opere con il Comune di Milano.

7. 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, per consentire utilizzi per attività di interesse generale, come disciplinato nel Piano dei servizi del PGT cittadino. Nel caso si 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.

8. Palazzina n. 4 del complesso immobiliare di Via Soderini, 24 a Milano

Si è proceduto ad assegnare in affitto oneroso a società operante da anni nel campo della sartoria e della moda e dei costumi teatrali, con vincolo obbligatorio a garantire un monte ore di formazione gratuita per gli studenti di Città metropolitana di Milano, a seguito esiti di procedura ad evidenza pubblica. E' stato stipulato il contratto di affitto e nel 2022 si valuteranno possibili investimenti del soggetto privato per la valorizzazione della palazzina.

9. Villa PENDICE a Bordighera (IM)

A seguito sottoscrizione del verbale di riconsegna all'Ente del complesso immobiliare, da parte della Fondazione Fratelli di San Francesco d'Assisi onlus di Milano, avvenuta nel mese di Settembre 2020, conseguente alla rescissione unilaterale da parte della medesima Fondazione del contratto di concessione di valorizzazione sottoscritto a Gennaio 2020, il compendio è stato oggetto di nuova manifestazione di interesse. Si è proceduto nell'anno 2021 ad assegnare il compendio ad una società con sede a Legnano (MI) per l'attivazione di attività di ospitalità e cura di persone fragili con disturbi alimentari, che è risultata la migliore offerente proponendo un investimento da eseguire entro massimo cinque anni di oltre 1,5 milioni, partecipando all'avviso pubblico bandito nel corso del 2021 per la concessione e valorizzazione del compendio immobiliare. E' stato quindi inviato alla Soprintendenza competente richiesta di autorizzazione alla stipula del contratto di concessione, che è stata rilasciata e che ha permesso nel mese di aprile 2022 la sottoscrizione del contratto di concessione con la Società aggiudicataria. Attualmente sono in corso verifiche tecniche da parte della concessionaria in relazione allo sviluppo del progetto delle opere di investimento e della preventivazione dei costi di progetto per l'esecuzione degli stessi, il cui inizio è stato programmato entro il corrente anno 2022.

10. Area esterna a valle di Villa Morteo a Loano

E' pervenuta proposta di valorizzazione da parte di Associazione sociale locale, per dare avvio ad un'offerta formativa didattica per i figli delle persone che fruiscono dei servizi ambulatoriali della vicina Villa Morteo. E' in corso la definizione della progettazione definitiva per la richiesta delle autorizzazioni edilizie da parte del l'associazione locale che opera in collaborazione con la Fondazione Graziano Frigato Onlus di Paderno Dugnano.

11. Area a verde denominata "Il Pioppeto" ad Affori, ubicata tra la Via Assietta e Via Litta Modignani a Milano

Per pervenire alla cessione gratuita al Comune di Milano delle aree già trattate al sopra riportato punto 12 della tabella "A " alienazioni, è in corso procedura di valorizzazione preliminare delle stesse che ha comportato lo svolgimento di verifiche ambientali in aggiornamento a quelle che erano state effettuate nell'anno 2013 mediante tecnico esterno di verifica della composizione chimica dei campionamenti di terreno. A seguito esiti della caratterizzazione ambientale si rende ora necessario effettuare un servizio di analisi del rischio in un punto specifico perché un campionamento ha riscontrato il superamento in misura marginale della soglia per lo zinco, in modo da completare la procedura richiesta dal Comune di Milano.

12. Ex Caserma dei Carabinieri di Pioltello (MI)

Dato che l'interesse preliminare presentato nell'anno 2021 dalla locale Municipalità è risultato non percorribile in quanto non più necessario, si è in attesa di una nuova iniziativa comunale, ovvero si prevede di verificare l'interesse da parte del mercato immobiliare in relazione alla destinazione urbanistica ad *housing* sociale, con la pubblicazione di un avviso pubblico e previa concertazione di alcuni aspetti convenzionali con il Comune di Pioltello, considerato il vincolo urbanistico esistente.

13. Area esterna lato Est del Centro scolastico Gallaratese Via Natta, 11 Milano

A seguito manifestazione di interesse da parte di un operatore privato tesa alla realizzazione di impianti sportivi per i cittadini della zona ma anche degli studenti, si valuterà nell'anno 2022 l'attuazione di idonea procedura pubblica per la sua assegnazione in concessione di valorizzazione per un periodo correlato alla complessità dell'iniziativa e all'entità degli investimenti e della fruizione agli studenti.

14. Area esterna lato Sud Centro scolastico Milano 18 - Sraffa - Via F.lli Zoia 136 Milano

A seguito 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 valuterà nell'anno 2022 l'attuazione di idonea procedura pubblica per la sua assegnazione in concessione di valorizzazione per un periodo correlato alla complessità dell'intervento e all'entità degli investimenti e della fruizione agli studenti.

15. Ex casa cantoniera di Paullo (MI)

Non è pervenuta alcuna manifestazione di interesse per l'alienazione, mentre è stato manifestato interesse da parte del Comune di Paullo con la Croce Rossa Italiana, sezione di San Donato Milanese, per l'assegnazione d'uso diretta. Di conseguenza è praticabile l'assegnazione diretta trattandosi di Ente pubblico tramite protocollo d'intesa e successiva condivisione di un contratto di concessione di valorizzazione a termini regolamentari e per finalità di interesse generale, ipotizzabile nell'anno 2022.

16. 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 e per il quartiere. Sono in corso le verifiche di compatibilità urbanistica, edilizia e di compatibilità rispetto allo stato di fatto e d'uso in particolare per quanto riguarda la compatibilità con il deposito attrezzature e macchinari dell'Azienda speciale foreste di Regione Lombardia, già presente al momento del trasferimento della proprietà da Regione Lombardia alla ex Provincia di Milano.

17. 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.

18. 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 in fase di trattazione ed è stata oggetto di Decreto Sindacale (R.G. 93/2022 del 17/05/2022).

Con riferimento alle procedure in corso elencate nell'Allegato "A" alla presente relazione per le alienazioni relative all'anno 2022 si prevede, allo stato di formalizzazione/documentazione agli atti delle stesse, **un' entrata indicativa di € 28.343.688,50.**

Allegato "A" ALIENAZIONI – PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE ANNI 2022-2023-2024

N	UBICAZIONE BENE PATRIMONIALE	TIPOLOGIA	STATO U.L.	FG	MAP	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICI CATASTALE O COMMERCIALE O SLP (MQ)	VALORI DI ALIENAZIONE	ANNO 2022	ANNO 2023	ANNO 2024	
1	Ex casa cantoniera ANAS a Binasco (MI)	Abitazioni economiche e spazi deposito con aree di pertinenza	libere da usi, case singole con aree di pertinenza ad cortile e/o aree a verde e spazi deposito ed ex reliquato ex demaniale	6 - 7	64/65/66/67	Abitazioni , depositi,ex reliquato	mq 252 fabbr.ti e mq 1650 ex reliquato.	€ 214.500,00	€ 195.000,00			
2	Ex case cantoniere di Gorgonzola (ex ANAS)	ex case cantoniere	bene gia' demaniale ex anas	10	226,486,	abitazioni	158,05	€ 230.001,00	€ 230.001,00			
3	Ex deposito settore viabilità di Cernusco Sul Naviglio (MI)	deposito	bene gia' demaniale anas	42	16	deposito	84,90	€ 0,00	€ 0,00			
4	Caserma centrale dei Vigili del fuoco di Via Messina, 35 -Milano	Caserma operativa dei VVFF	Complesso immobiliare in affitto al Ministero dell'Interno come Caserma VVF	262	21, 22,,25,27,45,278,279,281,282,293	Caserma e Comando provinciale dei VVF di Milano	24812 (mc 158.815,00)	€ 27.078.000,00	€ 10.000.000,00	€ 5.000.000,00	€ 5.000.000,00	
5	Palazzo Diotti" sede della Prefettura di Milano, in C.so Monforte, 29/31 - 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)	13010,00	€ 38.000.000,00			€ 38.000.000,00	
6	Ex istituto scolastico Peano in via Andrea Doria, 2 a Cinisello Balsamo (Mi).	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, con inserimento immobile tra i beni dismessi da oltre 5 anni da parte della Municipalità le funzioni possono essere diverse da concertarsi con Comune.	15.000,00	€ 10.500.000,00	€ 10.500.000,00			
7	Area sportiva esterna agli istituti scolastici di Via Don Calabria Cimiano -Milano.	area sportiva	bene proveniente da procedura di esproprio	241	57-59	AREA SPORTIVA	43000	€ 9.500.000,00		€ 9.500.000,00		
8	Ex caserma dei Carabinieri in via Milano a Pioltello (Mi)	ex caserma dismessa	immobile libero da usi	4	172	Residenza – housing sociale previa Convenzione urbanistica attuativa	778	€ 672.000,00		€ 672.000,00		
9	Teatro Dal Verme di Milano	Teatro e ristoranti	beni in comproprietà' al 50% con comune di milano.			Teatro e spazi commerciali		€ 15.520.687,50	€ 6.020.687,50			
10	Ex casa allevatore in Via Matteotti, 100 a Roncello (MB)	casa ed area di pertinenza	in uso temporaneo ad ex allevatore	1	97	sede di associazione, florovivaismo, funzioni di interesse generale	270,00	€ 300.000,00	€ 300.000,00			
11	Ex cascina dei Prati in Via Assietta, 32 a Milano	ex immobili azienda agricola Cascina dei Prati – sede ex Ass.ne Frate 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	
12	Trasferimento al Comune di Milano di aree a parco Via Assietta/Litta Modignani con attribuzione di diritti volumetrici da alienare	Certificazione rilasciata dal Comune di Milano	verde di quartiere	1.13,37	238,34,	verde di quartiere	56.000,00	€ 5.860.000,00		€ 2.930.000,00	€ 2.930.000,00	
13	Trasferimento in diritto di proprietà di un lotto di terreno in parte già in diritto superficario in San Donato	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.	2500,00 in.d.s e mq 1500,00 pertinenza.	€ 48.000,00	€ 48.000,00		€ 0,00	
14	Ex Tesoreria provinciale in Via Corridoni 45 a Milano	spazi ex uffici banca Intesa	libero da usi sportello bancario al piano rialzato e archivi ed ex caveau e locale servizi igienici.	392	253 sub.5	terziario	380,00	€ 1.200.000,00	€ 1.050.000,00			
15	Ex Reliquati stradali lungo la "Nuova Cassanese" SP103 Mi-Cassano D'Adda	ex reliquati stradali	lotti agricoli	100	357,359,372,373,374,375-112-454,447.	aree agricole	6.229,00	€ 31.250,00		€ 31.250,00		
16	Ex Reliquati stradali Comune di Pero	ex reliquati stradali	ex strada d'accesso a lotto privato dismessa	1	333 e 541 (parte)	area a parcheggio P.II.in corso di adozione da parte del Comune di Pero.	700,00	da definire	da definire			
17	Ex Reliquati stradali Comune di Pozzuolo Martesana	ex reliquati stradali	terreni a verde a margine S.P.	3	420 e 422	parcheggio e mitigazione ambientale	5880,00 e 7200,00	da definire	da definire			
18	Ex Reliquati stradali in Comune di Senago	ex reliquati stradali	aree a verde vincolate entro il Parco delle Groane	17	387.390,393,398,402,381,384,405,413,415-418,421,424-205	aree agricole o per funzioni ricreative di interesse generale	48.339,00	€ 821.763,00	da definire		€ 821.763,00	
P.S.	I valori di alienazione esposti derivano o da perizie di stima o da offerte presentate o da manifestazioni di interesse pervenute e sono soggetti a modifiche/aggiornamenti connessi all'allineamento del mercato e alla complessità attuativa delle procedure							TOTALI	€ 111.976.201,50	€ 28.343.688,50	€ 18.133.250,00	€ 48.751.763,00

Allegato "B" VALORIZZAZIONI – PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE ANNI 2022-2024									SUDDIVISIONE CANONI NEL TRIENNALE		
N°	UBICAZIONE BENE PATRIMONIALE	TIPOLOGIA	STATO U.I.	FG	MAP	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICI CATASTALI O COMMERCIALE (MQ)	CANONI ANNUI	ANNO 2022	ANNO 2023	ANNO 2024
1	Unità abitative di edilizia convenzionata in Via Parea/Umiati a Milano, zona Ponte Lambro a Milano	Appartamenti in Edilizia convenzionata con il Comune di Milano	n. 27 appartamenti, 13 cantine e n.9 p.a.	396	34 sub. 12	Convenzione di gestione in corso di n. 25 appartamenti come Condominio solidale rinnovato di altri quattro anni anno 2020.	2612,00	€ 19.000,00	€ 18.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00
2	Lotto di terra in Via Don Calabria a Milano	Area in parte a verde ed attrezzata con macchine movimentazione materiali	area attrezzata per addestramento operatori edili-campo scuola	241	59	nuovo istituto scolastico superiore	19.600,00	in corso verifiche per valutare procedura realizzativa mediante proposta di partenariato pubblico-privato.			
3	Aree sportiva in Via Milano a Pioletto (Mi)	area sportiva	area da attrezzata con impianti sportivi	7	191	attività sportive	6.834,00	€ 16.000,00	€ 9.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00
4	Ex sede decentrata di Via dei Mille, 12 a Legnano, (Mi).	Ex sede decentrata a uffici dell'Ente	spazi dismessi da usi	14 – 35	198-202-201-203 61 sub. 1 e 2	Istituto di formazione o previo cambio di destinazione d'uso a R.S.A., Studentato, Residence altro	15.000,00	da definire a seconda delle opportunità e delle collaborazioni istituzionali locali e/o di bandi di valorizzazione .			
5	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 1451	da definire			
6	Lotto di terra in Affori Via Assietta, 48 a Milano	Area a verde attrezzato	Area sportiva	36	1 quota parte	in affitto per attività sportive	26.000,00	€ 18.300,00	€ 18.300,00	€ 18.300,00	€ 18.300,00
7	Sala congressi di Via Corridoni, 16 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			
8	Palazzina n 4 del complesso immobiliare di Via Soderini, 24 a Milano	Unità immobiliari predisposte per attività culturali e del tempo libero, mostre ed eventi pubblici.	spazi liberi all'assegnazione.	428	237 sub.diversi.	Dipende da esiti avviso pubblico di concessione d'uso onerosa in corso di pubblicazione.	9.950,00	Esperita procedura pubblica sottoscritto contratto di affitto per attività di alto artigianato e formativa.			
9	Villa PENDICE a Bordighera (Im)	Villa storica e annessi immobili	spazi liberi all'assegnazione.			Dipende da manifestazioni di interesse e interlocuzioni istituzionali	diverse	A seguito avviso pubblico nel 2021 si è provveduto all'aggiudicazione ed a chiedere autorizzazione alla concessione di valorizzazione agli uffici MIBAC.			
10	Area esterna a valle di Villa Morteo a Loano	Area a verde a valle della Villa storica e colonia bimibi ora adibita in convenzione a centro per dializzati.	area a verde			area a verde per servizi di interesse generale	26.000,00	Approvata proposta di valorizzazione per attività sociali e formative rivolte anche ai bambini			
11	Area a verde denominata "Il Pioppeto" ad Affori, ubicata tra la Via Assietta e Via Litta Modignani a Milano.	Lotto adibito a campo addestramento cani per attività di protezione civile	area a verde campo addestramento unità cinofili.			area a verde campo addestramento unità cinofili.	17.000,00	comodato d'uso di un anno in pendenza cessione gratuita al Comune di Milano come da protocollo d'Intesa.			
12	Ex Caserma dei Carabinieri di Pioletto Mi	ex caserma con alloggi di servizio	ex caserma con area di pertinenza	4	172	housing sociale	778,00	da definire a seconda esito manifestazione di interesse.			
13	Area esterna lato Est 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			
14	Area esterna lato Sud Centro scolastico Milano 18 Sraffa Via F.lli Zoia 136 Milano.	area a verde di pertinenza del Centro scolastico	area a verde ed in parte con impianti sportivi all'aperto.	371	75 quota parte)	nuova area sportiva	16.000,00	da definire			
15	Ex casa cantoniera di Paullo (Mi).	Ex casa cantoniera con area di pertinenza.	dismessa da utilizzi di viabilità stradale		8,9	Centro di soccorso C.R.I.		da definire			
16	Area a verde retrostante Edificio 1 del complesso immobiliare di Via Soderini 24 Milano.	porzione di area con accesso da Via D'Alviano Milano	area a verde in parte utilizzata da ERSAF come deposito mezzi operatori.	428	22	Attività correlate all'Istruzione come quelle sportive.	10.000,00	da definire			
17	Edifici scolastici – Aree pertinenziali interne/esterne	aree interne e/o esterne agli Istituti Scolastici	aree a verde o con la presenza di impianti sportivi da riqualificare.	diversi	diversi	Impianti sportivi a disposizione degli studenti e dei cittadini o gruppi organizzati altro.	da definire	da definire			
18	Ospedale e Casa di Comunità – porzione ala nord del complesso immobiliare di Viale Piceno, 60 Milano.	ex blocchi edili brefotrofo	spazi ospedalieri ed ex uffici	394	733 parte	Ospedale e casa di Comunità	da definire	comodato d'uso da definire			
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.							TOTALI	€ 37.300,00	€ 45.300,00	€ 59.300,00	€ 59.300,00