



Allegato A alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. del

**PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI
IMMOBILIARI**

2018

**ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008 convertito in L. n. 133/2008
e ss.mm.ii.**



Premessa

L'art. 2, comma 594, della legge 24.12.2007, n. 244 prevede, tra l'altro, che le pubbliche amministrazioni adottino piani triennali per l'individuazione di misure finalizzate alla razionalizzazione dell'utilizzo dei "beni immobili ad uso abitativo o di servizio, con esclusione dei beni infrastrutturali."

Il Comune di Arese è proprietario di un patrimonio immobiliare che si può suddividere, in base all'uso, in tre categorie:

- a) uso abitativo;
- b) uso istituzionale;
- c) altro uso.

IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE AD USO ABITATIVO

Immobili ad uso abitativo non acquisiti con contributi Statali e/o Regionali, ma soggetti all'applicazione del canone sociale ai sensi della l.r. n. 27/2009 e ss.mm.ii.:

- a) n. 10 alloggi siti in Via Caduti, n.2;
- b) n. 7 alloggi siti in Via Leopardi, n.12/B, n.14/A, n.14/B;
- c) n. 1 alloggio sito in Via Leopardi n.4/B;
- d) n. 1 alloggio sito in Via Sant'Anna, n.6;

Immobili ad uso abitativo assoggettabili alla disciplina prevista in materia di edilizia residenziale pubblica (erp) rientranti nell'ambito di applicazione del R.R. n. 1/2004, art. 3, lettera a) e ss.mm.ii.:

- a) n. 24 alloggi e pertinenze siti in Via Repubblica, n.29;
- b) n. 1 alloggio sito in Via Roma, n.6;
- c) n. 2 alloggi siti in Via Roma, n.37;
- d) n. 1 alloggio sito in Via Matteotti, n.22.

Immobili ad uso abitativo assoggettabili alla disciplina prevista in materia di locazioni e di rilascio degli immobili ad uso abitativo "Locazione di immobili adibiti ad uso abitativo", L. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 2, comma 3:

- a) n. 1 alloggio e pertinenze sito in Via Pertini, n.10;
- b) n. 6 alloggi siti in Via Statuto, n. 8.

IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE AD USO ISTITUZIONALE

- 1) Palazzo comunale via Roma, n. 2;
- 2) Sede Area Servizi alla Persona (Servizi sociali e Pubblica Istruzione) via Col di Lana, n. 10 al pt.;
- 3) Sede Area Servizi Demografici (Anagrafe e Stato Civile) Via Caduti, n. 2 al pt.;
- 4) Il Comando della Polizia Locale in Via Madre Teresa di Calcutta, n.3;



IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE AD ALTRO USO

- 1) Immobile in via Matteotti, n. 60 - La Casa di Riposo Gallazzi-Vismara;
- 2) Immobile in via Mattei - Il Canile sito in località Morganda;
- 3) Immobile al 1° piano in Via Col di Lana, n.10 - Poliambulatorio - Unità Ospedaliera "G. Salvini" di Garbagnate M.se.;
- 4) Immobile in Via dei Platani, n.6 - in riconversione da biblioteca a finalità socio-culturali;
- 5) Immobile in V. Gramsci, n. 65;
- 6) Immobile in V.le Resegone, n. 69 - C.A.G. Centro Aggregazione Giovanile + Vox Aurae ;
- 7) n. 3 immobili in via Privata Alfa Romeo, n. 1 - S.G.A. + Compagnia teatrale Aresina + Fraternita di Misericordia;
- 8) Immobile di Via Col di Lana, n. 10 - Centro Anziani;
- 9) n. 2 immobili siti in V.le Resegone, n. 8 - Forum delle Associazioni + Arese noi;
- 10) Immobile in Via M. T. di Calcutta, n. 5 - la comunità di alloggio per disabili "La Cometa";
- 11) Immobile presso le aule del Centro scolastico di Viale Varzi - UNI TER;
- 12) Immobile al pt. di Via Roma, n. 6 - Sede Sezione Locale Associazione Nazionale Alpini;
- 13) Immobile al pt. ("columbera") di Via Caduti, n. 2 - Sezione Locale Associazione Nazionale Carabinieri;
- 14) Immobile nell'edificio scolastico di Via dei Gelsi - Filarmonica "G. Verdi";
- 15) Immobile in V.le Resegone, n. 17 -Comando Carabinieri di Arese;
- 16) immobile locato alla Società Gesem S.r.l. in Piazza V Giornate, n.6/A (negoziato);
- 17) immobile locato alla Società Gesem S.r.l. in Via Caduti, n.53 (negoziato);
- 18) immobile in Via E. Ferrari, n. 2;
- 19) Asilo nido di Via Matteotti, n. 33 "Aquilone";
- 20) Scuola Materna di V.le Einaudi, n. 9/b "Peter Pan" ;
- 21) Scuola Materna di Via Matteotti, n. 33 "G. Rodari";
- 22) Scuola Materna di Via Varzi, n. 13 "Arcobaleno";
- 23) Scuola Primaria in Via Col di Lana, n. 7 "G. Pascoli";
- 24) Scuola Primaria in Viale Varzi, n. 13 "Europa Unita";
- 25) Scuola Primaria di Via dei Gelsi, n. 1 "Don Gnocchi";
- 26) Scuola Secondaria di 1° grado di V ia Col di Lana, n. 13 "Silvio Pellico";
- 27) Scuola Secondaria di 1° grado di Via Varzi, n. 13 "L. Da Vinci";
- 28) Liceo Scientifico di Via Matteotti, n. 31 "Falcone e Borsellino";
- 29) Liceo Artistico di Via Allende, n. 2 "Lucio Fontana";
- 30) Centro cottura realizzato all'interno del Centro scolastico di Viale Varzi, n. 13;
- 31) Centro Sportivo Comunale in P.za dello Sport, n. 6 "SG Sport";
- 32) palestra di Viale Resegone (annessa alla Scuola "Sivio Pellico");
- 33) palestra di Viale Varzi, n. 13 (annessa alla Scuola "Leonardo da Vinci");
- 34) piscina di Viale Varzi, n. 13 (annessa alla Scuola "Europa Unita");
- 35) Auditorium di Viale Varzi, n. 13 (annessa alla Scuola "Europa Unita");
- 36) Immobile presso il laghetto Morganda - Casetta dei Pescatori;
- 37) Cimitero di V. Degli Orti;
- 38) Cimitero di Valera in V.le Marietti;
- 39) Parcheggio interrato in via degli Orti;
- 40) Parcheggio interrato in via Don della Torre;
- 41) Box: n. 2 in via Pertini, 10 , n. 32 in via Repubblica, 29, n. 7 in via Statuto, 8;
- 42) Posti auto: n. 1 in via Matteotti, 22 e n. 16 in via Repubblica, 29;
- 43) Nuovo centro Civico - Biblioteca comunale in via Monviso, 7;
- 44) n. 6 capannoni nell'area ex Fiat-Alfa Romeo, di cui alla data del presente atto è in corso la procedura di definitiva acquisizione;
- 45) n. 1 capannoni nell'area ex Fiat-Alfa Romeo, in comproprietà con il Comune di Lainate, di cui alla data del presente atto è in corso la procedura di definitiva acquisizione.



VALORIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

Per il triennio 2018/2020, ai fini della valorizzazione, si amplierà il patrimonio immobiliare comunale, e gli uffici proseguiranno le azioni di miglioramento della loro gestione.

In particolare si evidenziano:

1. Nuove realizzazioni e manutenzioni:

- a) realizzare opere di manutenzione straordinaria dello stabile ERP di via Repubblica, 29;
- b) realizzare l'archivio comunale ad Arese, in una zona industriale attualmente libera, destinata a standard e localizzata in Via delle Industrie. Attualmente l'Amministrazione Comunale possiede solo un archivio di ridotte dimensioni ubicato presso la sede municipale e tutto "lo storico" è depositato presso un archivio distaccato sito nel Comune di Lainate. Oggi la normativa prevede che ogni Comune debba dotarsi di una struttura di proprietà dove detenere tutti i documenti di competenza;
- c) attuare misure volte all'efficientamento energetico negli edifici comunali;
- d) adeguare alla normativa igienico-sanitaria ed impiantistica alcuni alloggi comunali in via Caduti, 2;
- e) realizzare una nuova struttura per le attività socio-sanitarie e di primo soccorso;
- f) ristrutturare l'attuale sede della biblioteca comunale al fine della riconversione degli spazi ad altre finalità socio-culturali;
- g) progettare e ristrutturare l'auditorium comunale;
- h) realizzare la nuova caserma dei carabinieri;
- i) progettare e riqualificare diverse aree a verde pubblico;
- j) progettare e eseguire interventi di riqualificazione viaria;
- k) realizzare nuovi loculi presso il Cimitero di Valera;
- l) realizzazione del percorso ciclo-pedonale lungo la Via per Passirana.

2. Acquisizioni:

- a) nell'ambito del P.I.I. "Arese Sud", acquisire la sede della farmacia comunale, che è stata realizzata a spese dell'operatore;
- b) nell'ambito del P.I.I. "Arese Sud", acquisire un immobile di ca. 200,00 mq. di cui si ipotizza, a seguito della definizione dell'istruttoria in corso, la concessione alla Soc. GESEM per attività di servizi sul territorio, che è stata realizzato a spese dell'operatore;
- c) nell'ambito del P.I.I. "Arese Sud", acquisire un immobile di ca. 400,00 mq. di cui si ipotizza, a seguito della definizione dell'istruttoria in corso, la concessione al Consorzio Bibliotecario Nord Ovest per attività di servizi sul territorio, che è stata realizzato a spese dell'operatore;
- d) nell'ambito del P.I.I. di Via Statuto- Mattei - M.te Grappa, acquisire n. 3 unità abitative (1 monolocale - mq. 51, 1 bilocale - mq. 50, 1 trilocale - mq. 98) con cantine ed autorimesse, arredati con mobili per un valore complessivo di ca. 10.000 Euro, e un negozio (ca 170 mq commerciali) con sottonegozio (ca 100 mq commerciali) nel condominio San Quirico di Via Vismara, per un valore stimato totale degli immobili di ca. 650.000,00 Euro, quale parziale modifica della donazione prevista nell'ambito della convenzione di P.I.I.;
- e) aree a verde di compensazione nelle aree ricomprese nelle zone assoggetta ai vincoli del Parco delle Groane per una superficie di ca. 3.000 mq.

Nell'ambito del P.I.I. "Arese Sud", potrà essere valutata l'opportunità di procedere all'acquisizione di immobili da destinare ad e.e.p., quale standard qualitativo dovuto dall'operatore.

3. Perfezionamento delle procedure:

- a) per l'attività di recupero dei crediti per le morosità relative sia ai canoni locativi che alle spese condominiali al fine di evitare la procedura di sfratto;
- b) di controllo sulle posizioni degli occupanti e dei nuovi richiedenti alloggi ERP: le posizioni reddituali e patrimoniali dei conduttori;



- c) di recupero del pieno godimento di immobili illegittimamente occupati da terzi.
4. Informatizzazione:
- a) adeguamento ed implementazione del sistema informatico di gestione delle spese condominiali degli alloggi comunali, al fine di ottimizzarne la procedura;
 - b) attualizzazione ed informatizzazione di dati e stato di conservazione degli immobili comunali ad uso abitativo;
 - c) aggiornamento del data-base dei contratti per le locazioni.
5. Esternalizzazione:
- a) Attuare la sperimentazione dell'esternalizzazione di alcune attività finanziarie, di gestione amministrativa e di manutenzione degli appartamenti comunali. Tale procedura consentirà di mantenere la gestione degli alloggi e degli inquilini in considerazione della difficile congiuntura relativa alle risorse umane disponibili;
 - b) Attivare la sperimentazione dell'esternalizzazione di altre attività finanziarie e patrimoniali, per la ricognizione straordinaria del patrimonio comunale, la formazione e l'aggiornamento dell'inventario immobiliare e la sua gestione. Tale procedura consentirà di valorizzare il patrimonio dell'Ente e ottimizzare le risorse attualmente disponibili.

DISMISSIONE DEI BENI IMMOBILIARI

Nel corso degli ultimi anni il Comune ha già attuato percorsi di dismissione dei beni immobili non strumentali con piani di alienazione annuali, nonché avviato procedimenti finalizzati alla razionalizzazione di propri immobili di servizio tramite il recupero e la valorizzazione del patrimonio acquisito in proprietà, senza alcun positivo riscontro.

Per il triennio 2018/2020, pur in presenza di timidi segnali di miglioramento rispetto alla situazione degli scorsi anni durante i quali si è registrata una situazione sfavorevole dal punto di vista commerciale ed una continua stagnazione del mercato che non agevolava le compravendite immobiliari, **NON SI RITIENE COMUNQUE ECONOMICAMENTE VANTAGGIOSO ALIENARE ALCUN IMMOBILE.**

Peraltro si osserva che una eventuale dismissione del patrimonio comunale risulterebbe in contrasto con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, volti a potenziare, nell'attuale momento di crisi socio-economica, le azioni a sostegno delle famiglie che versano in situazione di fragilità e, più in generale, mantenere e/o implementare il livello dei servizi pubblici offerti alla cittadinanza.

ACQUISIZIONE DI BENI IMMOBILIARI

Nell'ambito dell'applicazione delle previsioni contenute nelle Convenzioni di edilizia ex L. 167/62 ed ex L. 10/77 (ora art. 18 D.P.R. n. 380/2001), attualmente non si ritiene opportuno avvalersi della prelazione all'acquisto di alloggi di edilizia convenzionata in vendita in quanto, in considerazione della esperienza maturata nell'ambito della gestione di alloggi comunali in contesti di natura prevalentemente privata, è auspicabile che gli immobili da acquisire siano collocati in strutture in cui si concentri – almeno in misura significativa, se non assoluta – la presenza di appartamenti di piena proprietà dell'Ente, al fine della razionalizzazione degli interventi e delle spese. Inoltre, un numero rilevante di situazioni si determinano conseguentemente a sentenze di separazione ove il Giudice Civile assegna l'alloggio a uno dei due coniugi comproprietari.

Per quanto riguarda le quote di edilizia convenzionata previste nell'ambito dei Piani/programmi attuativi delle previsioni del vigente P.G.T. si individueranno anche forme volte a favorire l'acquisizione diretta da parte



dell'Amministrazione Comunale di immobili per finalità abitative e/o sociali. Al fine di attuare tale azione si utilizzeranno le risorse finanziarie derivanti dalla monetizzazione degli standard urbanistici e/o dagli standard qualitativi. Tale azione contribuirebbe a dare maggiore incisività e concretezza alle politiche sociali di sostegno alle famiglie in difficoltà.

CRITERI PER L'ACQUISIZIONE DEGLI IMMOBILI PER SERVIZI PUBBLICI NELL'AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI

In considerazione delle disposizioni stabilite dalla L. R. n. 12/2005 e ss.mm.ii. e dalla disciplina del vigente PGT, ed in particolare delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, si è consolidata una prassi in merito ai presupposti per la costituzione di asservimento ad uso pubblico, in luogo alla cessione in proprietà, delle aree da destinare a servizi pubblici.

Conseguentemente a quanto sopra, la prima discriminante fondamentale assunta ai fini della citata scelta, è rappresentata dalla funzione a cui è stata destinata l'area servizi.

In particolare è consuetudine che le aree a parcheggio pubblico e a verde di quartiere siano asservite e non cedute al Comune, fermo restando la possibilità in qualsiasi momento, senza specifica motivazione e senza alcun onere, che le stesse possano essere successivamente acquisite in piena proprietà nel patrimonio Comunale.

Per altre funzioni pubbliche, la scelta della costituzione a servitù è stata sempre accompagnata, in sede di deliberazione di adozione/approvazione del Piano, da specifiche motivazione sulla base delle quali l'Amministrazione ha ritenuto opportuno non procedere all'acquisizione della piena proprietà ma alla sola costituzione di servitù.

Il secondo elemento che ha determinato, unitamente al primo, la scelta di mantenere in capo a terzi la proprietà di aree a servizi lasciando all'Ente la servitù perpetua, è rappresentato dalla localizzazione di dette aree all'interno, o comunque in prossimità, del comparto urbanistico oggetto di trasformazione. Tale ubicazione ha sempre determinato una stretta connessione tra i nuovi servizi oggetto di realizzazione ed i potenziali nuovi fruitori dei servizi stessi, conseguenti dall'aumento del carico urbanistico provocato dall'intervento di pianificazione.

Resta inteso che la manutenzione straordinaria, ordinaria e la pulizia di tali aree ad uso pubblico, siano a totale carico della proprietà, sulla base degli indirizzi e prescrizioni definite dall'Amministrazione Comunale.

Tali criteri sono riconfermati per il triennio 2018-2020.

L'ultimo tema riguarda la monetizzazione delle aree a servizi che è sufficientemente disciplinata dalle norme di Piano e pertanto verrà definita ogni qualvolta si riterranno applicabili tali presupposti direttamente in sede di Atto di pianificazione attuativa o di permesso di costruire.

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Si fa riferimento a:

- a) Deliberazione C.C. n. 93 del 27.11.2014;
- b) Deliberazione Commissariale n. 53 del 14.03.2013;
- c) Deliberazione Commissariale n. 5 del 20.12.2011;
- d) Deliberazione C.C. n. 46 del 22.07.2008;
- e) Deliberazione C.C. n. 26 del 14.04.2003 e n. 69 del 29.09.2003;



- f) Deliberazione G.C. n. 151 del 05.06.2000;
- g) Deliberazione C.C. n. 49 del 04.05.1999.

ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 58 DEL D.LGS. n. 112/2008

Si è provveduto con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 25 del 07.04.2016 e n. 6 del 31.1.2017, avente per oggetto "Approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare anno 2016" e "Approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare anno 2017", a dare adempimento alle disposizioni di cui all'art. 58 del D.Lgs. n. 112/2008, convertito in Legge n. 133/2008 e s.m.i., allo scopo di perfezionare le acquisizioni immobiliari non adeguatamente formalizzate negli anni, regolarizzandone e consolidandone gli effetti anche nei confronti dei terzi. L'iter di definizione di tali acquisizioni verrà completato nell'ambito di vigenza del presente documento mediante successivi atti deliberativi (2018/2020).

Il Responsabile
Area Territorio e Sviluppo
(Geom. Sergio Milani)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate.

Responsabile del Procedimento:	Geom. Sergio Milani
Funzionario con potere sostitutivo in caso di inerzia del Comune ai sensi dell'art. 2, comma 9-bis L. 241/1990:	Dott. Paolo Pepe – Segretario Generale dell'Ente