



Variazione Piano di Alienazione e Valorizzazione immobiliare 2025-2027 (a cura dell'Area Infrastrutture - Settore Patrimonio ed Espropri)

Con delibera del Consiglio metropolitano R.G. n. 6/2025 in data 28.02.2025 prot. 40225/2025/5.3/2024/5 è stato approvato in via definitiva il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni unitamente al Documento unico di programmazione (D.U.P.) per il triennio 2025-2027 ai sensi delle seguenti normative:

- D.L. 351/2001, convertito con modificazione dalla 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, l'art. 3 ter 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 comma 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 del D.L. 112/2008 convertito con modificazione dalla legge n. 133/2008 che ha previsto 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 valore complessivo annuale del piano approvato (Tabella A) ammonta a euro:

	2025	2026	2027
TOTALE	€ 11.129.586,62	€ 2.930.000,00	€ 52.430.000,00

In aggiornamento del documento programmatico approvato di cui sopra, viene elaborata una variazione al Piano di Alienazione e Valorizzazione immobiliare 2025 -2027, dal Settore Patrimonio ed Espropri 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 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

Ex istituto scolastico Peano in via Andrea Doria, 2 a Cinisello Balsamo (Mi) - (n. 2 Tabella Allegato A)

In data 7 giugno 2023, era pervenuta comunicazione da parte della Società Invimit SGR (Società partecipata al 100% dal Ministero dell'Economia e delle Finanze) finalizzata all'acquisizione nell'ambito dell'innovativo progetto OPA strumento ideato dalla SGR per acquisire 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.

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) è stato candidato a tale progetto.

Esperita tutta la procedura prevista da Invimit Sgr, compresa la pubblicazione di un avviso ad evidenza pubblica andato deserto con un prezzo a base d'asta di € 10,5 milioni, con nota prot. n. 202408 del 22/12/2023 si è confermato ad Invimit l'interesse a definire una procedura di alienazione sulla base del prezzo posto a base d'asta, conseguentemente Invimit ha comunicato con nota del 31/01/2024 l'avvenuta positiva selezione dell'immobile proponendo un prezzo compreso nel range tra € 7,7 milioni e € 8,47 milioni; per cui con nota prot. 27466 del 15/02/2024 sono state chieste delucidazioni circa i criteri estimativi utilizzati. L'alienazione non si è concretizzata stante la differenza con il prezzo a base d'asta. Successivamente sono state avanzate in via informale due richieste di informazione sull'immobile, da parte di Soggetti privati, con uno dei quali si è svolto un incontro anche con la locale Amministrazione, tuttavia senza alcun sviluppo concreto per quanto riguarda la finalizzazione della procedura.

Il valore di 10,5 milioni di euro viene al momento mantenuto, in attesa di una stima aggiornata che tenga conto dell'effettiva vetustà dell'immobile ed in ragione dell'incertezza legata alla realizzazione, in tempi certi, della fermata M5 Lincoln.

Risulta inoltre di fondamentale importanza la decisione che verrà presa dall'Amministrazione comunale circa l'eventuale cambio di destinazione urbanistica dell'area, considerato che l'attività scolastica è terminata ormai da diversi anni e non risulta al momento una previsione diversa da parte del Settore programmazione ed edilizia scolastica. Atteso che l'Amministrazione comunale ha più volte significato di voler convertire l'area anche con finalità utili alla collettività ed in virtù del fatto che è stato avviato l'iter del nuovo Piano di governo del territorio si è in attesa delle scelte che verranno prese in tal senso visto che l'eventuale impatto sul valore può non essere trascurabile.

Ex reliquato stradale in Comune di Pozzuolo Martesana (Mi) - mapp. 420-foglio 3 - (n. 8 Tabella Allegato A).

Il terreno agricolo è a margine della SP 103. L'alienazione avverrà mediante procedura ad evidenza pubblica nell'anno 2026, ad un prezzo di alienazione a base d'asta stimabile in € 117.600,00 anche in considerazione del prezzo di acquisizione da parte dell'Ente, salvo diverse valutazioni che potranno concretizzarsi dopo le verifiche in corso. Si è pertanto inserita l'entrata di € 117.600,00 nell'annualità 2026.

Ex Casa Cantoniera di Paullo in Comune di Paullo (Mi) - foglio 9 mappali 8-9 Subb. 1 e 2 Abitazione privata ed area di pertinenza. (n. 9 Tabella Allegato A).

Il bene ormai dismesso da diversi anni sarà oggetto di bando di alienazione in pubblicazione entro la fine dell'anno 2025 con alienazione nei primi mesi del prossimo anno.

Resta da attuare lo spostamento dei contatori delle utenze, del centro operativo manutenzione strade CMM in Paullo, ancora presenti presso la Ex casa cantoniera.

Ex reliquati stradali lungo la Via "Nuova Cassanese" SP 103 - Mi- Cassano - Melzo - (n. 10 Tabella A).

È 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 potrà quindi procedere a trattativa diretta, ai sensi art. 10 lettera d) del Regolamento per la valorizzazione e gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente, non appena sarà liberata una porzione di terreno da una modesta area del cantiere dell'Ente per la realizzazione di una pista ciclabile che collegherà diversi Comuni, presumibilmente nel 2026. Si è pertanto previsto lo slittamento dell'entrata di € 31.526,62 dal 2025 al 2026.

Pertanto il valore complessivo annuale del piano (Tabella A) ammonta a euro:

	2025	2026	2027
TOTALE	€ 310.000,00	€ 13.749.586,62	€ 52.430.000,00

La Direttrice del Settore
Patrimonio ed Esprori
Dr.ssa Olga Nannizzi

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