OGGETTO: RICOGNIZIONE NELL'AMBITO DELLE PROPRIETÀ COMUNALI FINALIZZATA ALLA REDAZIONE DEGLI ELENCHI DEL PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE 2023-2025

PREMESSE

- il comma 1 dell'art. 58 del Decreto legge n. 112/2008 convertito con L. 133/08 dispone che "per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze-Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio.";

- l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale;

- la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili; le Regioni disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'art. 25 della L. 47/1985, anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione;

- l'elenco, da pubblicare mediante le forme previste per gli Enti Locali, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;

- contro l'iscrizione del bene nel succitato elenco, è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge;

- la disciplina della valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione, ai sensi dell'art. 3-bis del dl n. 351/2001, prevista per lo Stato si estende anche ai beni immobili inclusi nell'elenco approvato con il presente provvedimento;

- è possibile conferire i beni immobili, anche residenziali, a fondi comuni di investimento immobiliare, ovvero promuoverne la costituzione, in base alle disposizioni contenute nell'art. 4 e seguenti del dl n. 351/2001;

- Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi;

La Regione Lombardia ha introdotto, con l'art. 21 della L.R. n. 7/2012, l'art. 95-bis alla L.R. 12/2005, per la disciplina dei profili urbanistici connessi all'approvazione ad opera dei Comuni del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari, stabilendo che:

- per gli immobili per i quali sono indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con il PGT, la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni equivale ad automatica approvazione di variante allo stesso PGT, nei soli casi in cui oggetto di variante siano previsioni del piano dei servizi ovvero previsioni del piano delle regole riferite agli ambiti del tessuto urbano consolidato;

- nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari non possono essere compresi immobili per i quali siano indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con previsioni prevalenti del PTCP o del PTR;

- le varianti urbanistiche che determinano l'uso di piccole aree a livello locale ovvero modifiche minori del piano dei servizi e del piano delle regole non sono soggette a valutazione ambientale strategica;

Il Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni è una misura che consente di razionalizzare l'azione amministrativa dell'Ente mediante il reperimento di risorse integrative rispetto alle consuete forme di finanziamento;

Alla luce delle suddette disposizioni legislative, il Settore Gestione del Territorio, esegue una ricognizione nell'ambito delle proprietà comunali, redigendo l'elenco degli immobili, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali e suscettibili di dismissione ovvero di valorizzazione, tenendo conto**:**

- delle attuali situazioni di utilizzo degli immobili per i servizi in essere che l'A.C. intende negli stessi svolgere e del grado di conservazione del bene;

- delle valutazioni in merito alle effettive potenzialità di utilizzazione dei beni immobili da parte dell'Ente per proprie finalità istituzionali ed in rapporto alle risorse disponibili;

- delle richieste di acquisto di aree di modesta estensione pervenute da cittadini e/o da utilizzatori/conduttori ritenute accoglibili in relazione alla riscontrata valenza non strategica delle stesse;

- delle alienazioni e valorizzazioni già inserite nel Piano 2022, approvato con deliberazione di deliberazione di Giunta Comunale n. 20 del 25.02.2022, immediatamente eseguibile, per le quali non si sia verificata la cessione, che vengono, pertanto, riproposte per gli anni 2023-2025;

Ai fini del perseguimento del prevalente interesse pubblico, è consentito intervenire con la modifica di talune previsioni urbanistiche, nei limiti previsti dalla normativa, con l'obiettivo di realizzare una migliore e più proficua valorizzazione dei beni individuati in elenco;

Ai sensi dell'art. 95bis della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., le variazioni urbanistiche, che è possibile introdurre, debbono afferire esclusivamente alle previsioni del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole riferite agli ambiti del tessuto urbano consolidato, non debbono essere in contrasto con le previsioni prevalenti del PTCP o del PTR e non debbono dare luogo a valutazione ambientale strategica;

Sono state considerate le previsioni del Piano di Governo del Territorio vigente ed in particolare del Piano dei Servizi nel quale sono descritte a livello territoriale la dotazione dei servizi e delle infrastrutture esistenti e di quelle previste e quindi le relative esigenze, individuate anche cartograficamente, in termini di aree e immobili pubblici o di uso pubblico inserite in un quadro di sviluppo programmato e sostenibile del territorio comunale;

Si è proceduto pertanto alla ricognizione, come di seguito illustrato, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, al fine di individuare i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, così come previsto dalla precitata normativa vigente (comma 1 dell'art. 58 del Decreto legge n. 112/2008 convertito con L. 133/08).

<u>Raccolta dei dati effettuata in base agli atti a rogito di acquisizione di immobili che risultano depositati presso la Segreteria Comunale dei beni immobili di proprietà comunale.</u>

Presso la segreteria comunale è depositata la raccolta degli atti di rogito di acquisizione al patrimonio comunale degli immobili e delle aree di proprietà comunale acquisite negli anni formalmente tramite stipule di atti di rogito notarile, di segretario comunale o altre modalità che pertanto formalmente costituiscono il patrimonio immobiliare del Comune.

<u>Raffronto in base alla raccolta dati svolta dei beni immobili presenti sul territorio riscontrabili in base agli elaborati cartografici disponibili.</u>

I dati dei beni immobili così raccolti sono stati riscontrati con l'effettiva esistenza dei beni immobili comunali presenti sul territorio anche in base alle evidenze delle cartografie disponibili, aerofotogrammetrici e catastali.

Indicazione degli immobili in base al loro utilizzo strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente o meno

Sono stati quindi individuati le funzioni o l'utilizzo dei beni immobili del Comune: edifici ed aree pubbliche, in relazione alle previsioni dalla programmazione e dalla pianificazione urbanistica e dei servizi ed in base del loro effettivo utilizzo per il soddisfacimento delle attività e dei servizi che l'Amministrazione Comunale ha in essere e che intende svolgere sul territorio.

Il patrimonio comunale di beni immobili risulta così comprendere le sedi istituzionali del Comune: il Palazzo Municipale e la palazzina della Polizia Locale, sede Parco Valle del Lambro e sede GEV, i plessi dedicati all'istruzione: le scuole primarie e la biblioteca, i plessi cimiteriali delle singole frazioni: Rancate Canonica Tregasio e Triuggio capoluogo.

Son presenti inoltre edifici e spazi all'aperto destinati alle attività sportive, localizzati principalmente nella spina dei servizi di Triuggio capoluogo, compresa fra i due ambiti scolastici. Sono presenti ancora, spazi destinati alle attività sociali e delle attività dell'associazionismo, quali i centri civici delle frazioni di Rancate, Canonica, Tregasio e il centro Polifunzionale di Triuggio, dedicato agli anziani. Sempre a Triuggio, in zona Fanfani, si trovano lo spazio Ludoteca per i bambini ed edifici destinati a Comunità ospitanti soggetti diversamente abili in frazione Canonica.

Gli alloggi comunali presenti sul territorio, fanno capo al patrimonio ERP regionale e negli edifici sono ospitati alloggi ERP nelle frazioni di Rancate, Canonica e Triuggio capoluogo. Si registra anche la presenza di un edificio a carattere storico monumentale ad uso museale in località Canonica, la Chiesina sconsacrata di San Biagio.

Distribuite abbastanza uniformemente sul territorio si trovano le Aree attrezzate destinate alla socialità, alla ricreazione e allo svago nel verde, quali i parchi gioco, i giardinetti pubblici, inserite all'interno del tessuto edificato delle varie frazioni sul territorio comunale e a servizio delle stesse.

Di particolare rilevanza sono le aree del Bosco del Chignolo**:** parco urbano con di elevata estensione e con pregevoli caratteri naturalistici nel quale è compresa anche l'area SIC (Sito di importanza comunitaria) del Cantalupo di valenza sovracomunale.

Di superficie più contenute, ma localizzate in punti ed ambiti più specifici del territorio, si trovano le Aree verdi di mitigazione ambientale, con la funzione di salvaguardia ambientale, filtro fra le differenti funzioni o destinazioni d'uso di edifici limitrofi, compensazione o perequazione ambientale, in attuazione dello sviluppo urbanistico del territorio.

Le proprietà comunali comprendono altresì aree destinate all'uso specifico per la viabilità e necessarie alla funzionalità della rete stradale e comprese nel demanio stradale e sue pertinenze quali: **strade, marciapiedi, piazze, piste ciclabili e pedonali, parcheggi e loro pertinenze di arredo urbano.**

Sono presenti inoltre aree di proprietà comunale necessarie **per attrezzature tecnologiche di infrastrutture** di servizi di reti urbane (acqua, fognatura, gas, energia, ecc.) ospitanti impianti e strutture tecnologiche attualmente in attività concesse in uso ai Gestori dei pubblici servizi (distribuzione

energia elettrica, acquedotto, fognatura, distribuzione gas, telefonia) e facenti parte a tutti gli effetti delle reti urbane impiantistiche, soprasuolo e sottosuolo, di distribuzione del territorio.

Si è proceduto a riformulare l'elenco evidenziando, una parte che riporta gli Edifici non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e una parte che riporta gli Edifici strumentali all'esercizio delle proprie funzioni e da ultimo le Aree principalmente destinate alla socialità, alla ricreazione e allo svago nel verde, di interesse culturale e di salvaguardia ambientale. Per ogni proprietà comunale in elenco sono stati riportate le identificazioni catastali; fogli, mappali e subalterni; per ogni immobile è stata inoltre indicata la propria consistenza e per gli edifici è stato riportato il valore di repertorio rilevabile dall'inventario comunale. Relativamente agli edifici non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali si è riportato nell'ultima colonna, come trasmesso dai singoli Responsabili di Settore competenti, per ogni singolo edificio e attività che in esso viene svolta, il loro utilizzo esclusivo e necessario per le finalità di pubblico interesse che vengono riportata, e quindi il ruolo complementare allo svolgimento del ruolo e dei compiti istituzionali dell'ente che di fatto queste strutture svolgono.

Si veda in allegato la tabella del riepilogo dei beni immobili rilevati ricadenti nel territorio comunale l'ubicazione e il loro utilizzo e destinazione prevista, riportante nelle colonne relative all'utilizzo del bene e utilizzo del bene per finalità pubbliche i dati e gli elementi trasmessi dai singoli Responsabili di Settore di competenza:

L'utilizzo dei vari edifici e spazi pubblici può essere distinto in base alla loro funzione che può assolvere ad un ruolo istituzionale (esclusivo o promiscuo) in quanto negli stessi si svolgono i compiti obbligatori previsti dall'ordinamento e risultano pertanto strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali. Vi sono poi i plessi dedicati ai servizi obbligatori (Scuole, Cimiteri). Altri immobili e spazi sono strumentali nell'offerta dei servizi ai cittadini nell'ambito delle specifiche funzione e competenze riservate ai Comuni che sono in generale svolti da soggetti esterni al Comune, oppure immobili sempre dedicate a dare dei servizi ai cittadini ad uso promiscuo, cioè che vengono utilizzati sia dai soggetti esterni sia direttamente dal Comune. Vi sono poi immobili o porzioni di immobili destinati a soddisfare il fabbisogno abitativo sul territorio comunale di fasce sociali deboli per edilizia residenziale pubblica. Sono infine presenti aree e spazi pubblici che rispondono all'assolvimento della domanda di spazi destinati alla socialità, alla ricreazione e allo svago nel verde, di interesse culturale e di salvaguardia ambientale.

EDIFICI STRUMENTALI ALL'ESERCIZIO DELLE PROPRIE FUNZIONI ISTITUZIONALI:

- Sede Comunale, accessori e area di pertinenza, utilizzata quale sede istituzionale e occupata dagli uffici del Comune.
- Edificio Polizia Locale – piano terra, accessori e area di pertinenza, utilizzata dagli uffici della Polizia Locale.
- Biblioteca civica con saletta civica, localizzata in una ala laterale del corpo dell'edificio del plesso scolastico di via Kennedy. Utilizzata per lo scopo istituzionale canonico.

Plessi scolastici:

- Plesso scolastico Via De Gasperi accessori e area di pertinenza, utilizzato per la scuola primaria e uso della palestra anche da parte di associazioni sportive del territorio (uso istituzionale seggio elettorale del Comune).
- Plesso scolastico Via Don Colli accessori e area di pertinenza, utilizzato per la scuola primaria e uso della palestra anche da parte di associazioni sportive del territorio (uso istituzionale seggio elettorale del Comune).
- Plesso scolastico via Kennedy/Palazzetto accessori e area di pertinenza, utilizzato per la scuola primaria e uso della palestra anche da parte di associazioni sportive del territorio.

Plessi cimiteriali:

- Cimitero Canonica e aree di pertinenza
- Cimitero Triuggio e aree di pertinenza
- Cimitero Rancate e aree di pertinenza
- Cimitero Tregasio e aree di pertinenza

Plesso sportivo:

- Centro Sportivo Via Aldo Moro (chiuso)
- Campo da calcio ad 11 con edifico spogliatoi, accessori e area di pertinenza

Fabbisogno abitativo Edilizia Residenziale Pubblica.

- Stabile via Appiani (sale civiche, alloggi erp)
- Stabile via Diaz (alloggi erp)
- Stabile via Don Sturzo (alloggi erp)
- Appartamenti via V.na Boffalora (alloggi erp)

EDIFICI NON STRUMENTALI ALL'ESERCIZIO DELLE PROPRIE FUNZIONI ISTITUZIONALI:

- Sede Comunale, accessori e area di pertinenza, utilizzata quale sede istituzionale e occupata per una porzione dalla Sede del Parco della Valle del Lambro con i relativi uffici.
- Cascina Boffalora accessori e area di pertinenza, utilizzata quale sede delle GEV del Parco della valle del Lambro e Centro Tecnico Naturalistico del Parco (uso istituzionale seggio elettorale del Comune)
- Comunità Alloggio
- Ludoteca via Kennedy
- Ambulatorio Bioanalisi
- Centro Polifunzionale via Puccini (sale civiche, centro anziani)
- Centro civico via delle Grigne (sale civiche)
- Centro civico via Cascina Gianfranco (sportello rifiuti, farmacia, posta)
- Centro civico Via Appiani (scuola musica)
- Edificio Polizia locale – 1 piano (sala polifunzionale)
- Rudere chiesina di San Biagio via Don Sturzo utilizzata per eventi culturali e mostre

AREE DESTINATE ALLA SOCIALITÀ, ALLA RICREAZIONE E ALLO SVAGO NEL VERDE, DI INTERESSE CULTURALE E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE.

Aree verdi di parchi gioco

- Parco giochi comunale via Aldo Moro - Triuggio
- Parco giochi comunale via Delle Grigne - Canonica
- Parco giochi comunale via C.na Gianfranco - Tregasio
- Parco giochi comunale via M. L. King – Triuggio
- Parco giochi C.na Boffalora – Rancate

Aree verdi a giardino attrezzato

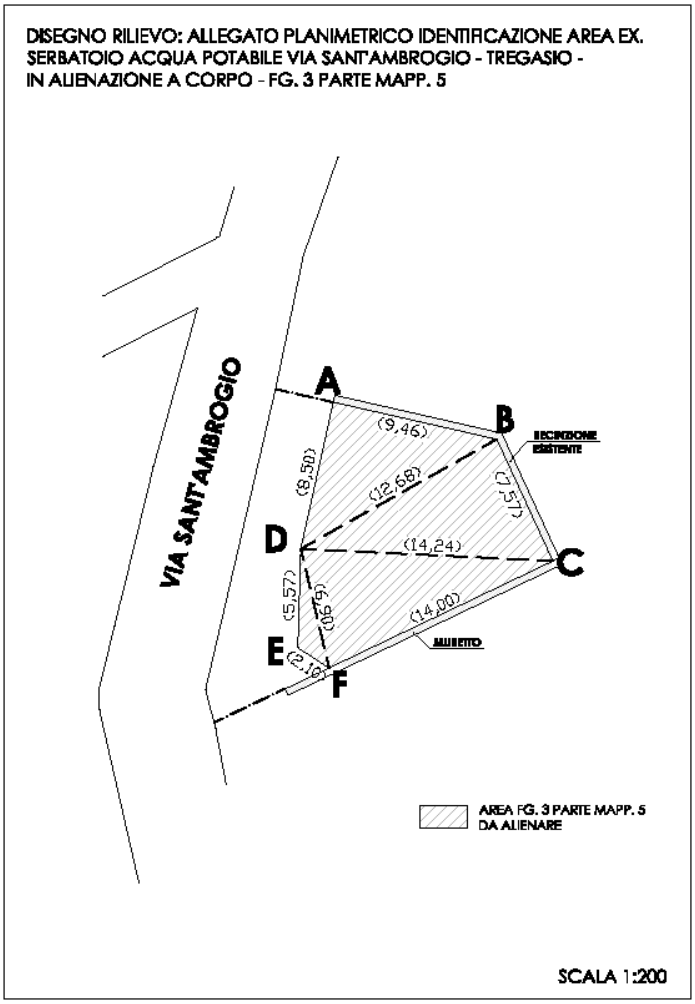
- Giardinetti di via Diaz
- Giardinetti di via Vittorio Emanuele
- Giardinetto con Campetto di calcio via Don Paolo Villa
- Giardinetti via Emanuele Filiberto
- Giardinetto la collina dei ciliegi via Resegone

Aree verdi di mitigazione ambientale

- Area verde via Taverna – Canonica
- Area verde via Giotto – Canonica
- Area verde via Don Sturzo – Canonica
- Area verde Bosco del Chignolo
- Area verde via Leonardo da Vinci
- Area verde via Vittorio Emanuele
- Area verde via Dante
- Area verde via Emanuele Filiberto

Si è rilevata infine un'area dismessa che ospitava impianti tecnologici (torre acquedotto dell'allora soggetto gestore dell'acquedotto comunale). La stessa è ubicata in località Tregasio ai margini del territorio comunale, nello stato di area nuda in quanto la torre è stata a suo tempo demolita. L'area risulta inutilizzata e di fatto inidonea ad ospitare un uso pubblico; la stessa per ubicazione e quantità e qualità non può nemmeno considerarsi idonea a svolgere alcuna funzione di salvaguardia ambientale, pertanto può ragionevolmente ritenersi facente parte di beni non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali e suscettibili di dismissione ovvero di valorizzazione per i quali è consentito procedere con l'inserimento di nel Piano di alienazione e valorizzazione dei beni, mediante procedure di evidenza pubblica con criteri di aggiudicazione come indicati dal Regolamento Comunale dei criteri e delle modalità di alienazione del patrimonio comunale disponibile per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Triuggio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 07.04.98 e modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 29.09.05.

ELENCO DI DISMISSIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI VALORIZZAZIONI

AREE STRATEGICAMENTE NON RILEVANTI – PIANO ALIENAZIONI VALORIZZAZIONI ANNI 2023-2025

N.	denominazione	ubicazione	Destinazione d'uso	Superficie Mq.	Estremi catastali CT	Previsioni PGT vigente	Valore di stima
20	Area ex acquedotto di impianti tecnologici dismessi	fraz. Tregasio, via sant'Ambrogio tra civico 82 e civico 84	Area inutilizzata	140,30	Fg 3 map. 5 parte	T.U.C. ville e giardini	15.800 €