



PIANO DELLE VALORIZZAZIONI E DELLE ALIENAZIONI IMMOBILIARI 2018-2020 (ai sensi dell'articolo 58 Legge 6 agosto 2008, n. 133) RELAZIONE TECNICA

RICOGNIZIONE SEDIMI STRADALI ED ALTRE AREE PUBBLICHE AI FINI DICHIARATIVI DELLA PROPRIETA' E INSERIMENTO DI IMMOBILI DA ALIENARE TRAMITE PERMUTA

Finalità del Piano

Il Documento Unico di Programmazione 2016-2019, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 04-04-2016, aveva individuato tra gli obiettivi programmatici in materia di gestione dei beni demaniali e patrimoniali, la ricognizione del patrimonio comunale costituito da sedimi stradali e da altre aree pubbliche, già nella piena disponibilità del Comune e di pubblico transito/uso, ma formalmente non ancora intestati all'Ente, finalizzata alla progressiva regolarizzazione del regime giuridico delle aree, che deve essere allineato allo stato di fatto, ed alla conseguente revisione catastale delle stesse.

In attuazione del predetto obiettivo, è stato redatto ed approvato con deliberazione di C.C. n. 2 del 31-01-2017 il Piano delle valorizzazioni e delle alienazioni immobiliari 2017-2019 (quale parte integrante del DUP), con effetto dichiarativo della proprietà in capo al Comune di Pero di un primo lotto di sedimi stradali ed aree in esso ricompresi, con la finalità ultima di accorparli al demanio stradale/patrimonio dell'ente.

Il Piano in oggetto prevede:

- le medesime attività di regolarizzazione degli assetti proprietari di sedimi stradali ed aree pubbliche relativamente ad altre zone del territorio comunale (2° lotto), qui oltre descritti ai punti 1 e 2;
- l'alienazione di un'area di proprietà del Comune di Pero, tramite permuta con area privata in fregio alla Via Risorgimento, in attuazione degli indirizzi contenuti nella delibera di Giunta Comunale n. 82 del 02-08-2017, come meglio descritto al punto 3 della presente relazione.

Documenti del Piano

Il Piano è costituito dai seguenti documenti:

- la presente relazione, denominata: "*Piano delle valorizzazioni e delle alienazioni immobiliari 2018-2020 - Relazione tecnica*";
- "*Piano delle valorizzazioni e delle alienazioni immobiliari 2018-2020 - Elenco dei beni oggetto del piano*";
- "*Piano delle valorizzazioni e delle alienazioni immobiliari 2018-2020 - Planimetria catastale di individuazione dei sedimi stradali e delle aree oggetto del piano*".

1. SEDIMI STRADALI (Aree da n. 1 a n. 153)

Descrizione dei beni e inquadramento urbanistico

Come secondo lotto d'intervento, è stata effettuata la ricognizione di tutto l'asse di Via Sempione da ovest (rotatoria via Pisacane) ad est (rotatoria via Buonarroti) del territorio comunale, interessato dai recenti interventi di "*Riqualificazione dell'asse del Sempione*" eseguiti da attuatori

Area Risorse, Servizi e Territorio – Servizio Sviluppo del Territorio

Responsabile del procedimento: Simona Losi

Pratica gestita da: Simona Losi | tel. 02.35.37.11.57 | simona.losi@comune.pero.mi.it

Comune di Pero | Piazza Marconi, 2 | 20016 Pero (MI) | tel. 02.35.37.11.1 | fax 02.33.90.575 | C.F. 86502820151 | P.IVA 06721490156

PEC: protocollo@comune.pero.mi.legalmail.it



di piani urbanistici o da enti sovracomunali, e di alcuni altri sedimi stradali presenti nelle seguenti vie, a prosecuzione del primo lotto d'intervento:

- A. Via Sempione;
- B. Via Gabriele d'Annunzio;
- C. Via Turati;
- D. Via XXV Aprile;
- E. Via Cristina;
- F. Via Pace;
- G. Via Pisacane;
- H. Via Pitagora.

All'interno della predette vie sono stati identificati, attraverso anche rilievi celerimetrici in loco, i sedimi stradali costituiti dai mappali già frazionati o da frazionare che vengono inseriti nel Piano delle valorizzazioni e alienazioni immobiliari con effetto dichiarativo della proprietà, in quanto destinati ad uso pubblico ininterrottamente da oltre venti anni.

I predetti sedimi stradali sono meglio individuati (in colore azzurro quelli relativi all'asse del Sempione e in colore giallo le restanti vie) e descritti nei seguenti documenti del Piano:

- "Piano delle valorizzazioni e delle alienazioni immobiliari 2018-2020 - Elenco dei beni oggetto del piano" (Aree da n. 1 a n. 153);
- "Piano delle valorizzazioni e delle alienazioni immobiliari 2018-2020 - Planimetria catastale di individuazione dei sedimi stradali e delle aree oggetto del piano".

Dette aree sono nella piena disponibilità del Comune e destinate ad uso pubblico ininterrottamente da oltre venti anni, in quanto:

- sono ricomprese negli elenchi del demanio stradale comunale quali parti delle corrispondenti vie sopracitate ai punti da A a H;
- risultano destinate a viabilità pubblica e di fatto adibite a tale uso ininterrottamente da oltre vent'anni e alla toponomastica tratti delle Via Sempione, Via Gabriele d'Annunzio, Via Turati, Via XXV Aprile, Via Cristina, Via Pace, Via Pisacane e Via Pitagora e rappresentate a strada nei rilievi fotogrammetrici fin dal 1986, come da attestazione del Servizio Sviluppo del Territorio, agli atti del procedimento;
- sono destinate a viabilità sia nel previgente PRG risalente al 1996, che nel vigente PGT, come da attestazione del Servizio Sviluppo del Territorio, agli atti del procedimento;
- sono classificate dal vigente PGTU a "Strada locale interzonale primaria - categoria EF1" (via Sempione) e a "Strade locali interzonal complementari - Categoria EF3" (le altre strade), come da attestazione del Servizio Sviluppo del Territorio, agli atti del procedimento;
- la manutenzione di esse è eseguita a cura e spese del Comune ininterrottamente da oltre 20 anni, come da attestazione del Servizio Lavori Pubblici, agli atti del procedimento;
- la Polizia Locale di Pero svolge regolarmente su di esse da oltre 20 anni i propri compiti di gestione e vigilanza stradale, come da attestazione agli atti del procedimento.

La maggior parte delle aree sono già destinate interamente dal Piano delle Regole del P.G.T. vigente a "Viabilità" (art. 22.8 delle norme), in conformità all'effettivo utilizzo delle stesse a strada, mentre alcune aree, pur destinate di fatto a viabilità pubblica ininterrottamente da oltre vent'anni, formalmente hanno ancora destinazione mista "Viabilità"/"Zona B Tessuto urbano consolidato residenziale"/ "Zona destinata a servizi pubblici o di interesse pubblico e per attrezzature tecnologiche"/ "Ambiti di trasformazione individuati nel documento di piano (ambito C1)".

Effetti del Piano

L'inserimento dei sedimi stradali nel Piano delle valorizzazioni e delle alienazioni immobiliari 2018-2020 produce i seguenti effetti:

Area Risorse, Servizi e Territorio - Servizio Sviluppo del Territorio

Responsabile del procedimento: Simona Losi

Pratica gestita da: Simona Losi | tel. 02.35.37.11.57 | simona.losi@comune.pero.mi.it

Comune di Pero | Piazza Marconi, 2 | 20016 Pero (MI) | tel. 02.35.37.11.1 | fax 02.33.90.575 | C.F. 86502820151 | P.IVA 06721490156

PEC: protocollo@comune.pero.mi.legalmail.it



- effetto dichiarativo della proprietà in capo al Comune di Pero, ai sensi dell'art. 58 comma 3 del D.L. 112/2008 come convertito dalla Legge 133/2008;
- variante urbanistica al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole del vigente P.G.T. con passaggio di tutte le aree alla destinazione omogenea: "Viabilità" - art. 22.8 delle N.T.A. del Piano delle Regole, ai sensi dell'art. 95 bis della L.r. 12/2005.

Il regime giuridico delle aree viene pertanto regolarizzato e allineato allo stato di fatto, attraverso, ove necessario, il frazionamento dei mappali interessati.

2. ALTRE AREE PUBBLICHE: SEDIMI DI ATTREZZATURE E EDIFICI PUBBLICI, AREE A VERDE/PARCHEGGIO (Aree da n. 154 a n. 185)

Descrizione dei beni e inquadramento urbanistico

Con le medesime finalità dei sedimi stradali, sono state inoltre individuate nel territorio comunale ed inserite nel Piano delle valorizzazioni e alienazioni immobiliari con effetto dichiarativo della proprietà alcuni sedimi di attrezzature e edifici pubblici regolarmente utilizzati a servizi indispensabili per la collettività, quali la scuola dell'infanzia di Via Alessandrini, il Centro Servizi polifunzionale di Via Matteotti 51 e parte del Cimitero Comunale di Piazzale San Francesco.

Sono, inoltre, comprese nel piano, alcune aree adibite a verde/parcheggio quali parte del giardino di quartiere di Piazza Roma a Cerchiate, il giardino di quartiere in Via Alberto da Giussano, il parco pubblico di Via Figino e Via Keplero e il verde pubblico attrezzato di Via Cristina, il tutto come meglio individuato negli elaborati costituenti il piano.

Dette aree sono nella piena disponibilità del Comune e destinate ad uso pubblico ininterrottamente da oltre venti anni, in quanto:

- risultano destinate a servizi/verde/parcheggi pubblici e di fatto adibite a tali usi ininterrottamente da oltre vent'anni e rappresentate come tali nei rilievi fotogrammetrici fin dal 1986, come da attestazione del Servizio Sviluppo del Territorio, agli atti del procedimento;
- sono destinate ad aree standard sia nel previgente PRG risalente al 1996, che nel vigente PGT, come da attestazione del Servizio Sviluppo del Territorio, agli atti del procedimento;
- la manutenzione e la pulizia delle stesse è eseguita a cura e spese del Comune ininterrottamente da oltre 20 anni, come da attestazione del Servizio Lavori Pubblici, agli atti del procedimento;
- la Polizia Locale di Pero svolge regolarmente su di esse, da oltre 20 anni, i propri compiti di gestione e vigilanza stradale, come da attestazione agli atti del procedimento.

Le aree per la gran parte hanno già destinazione urbanistica corrispondente all'uso effettivo ("Zona destinata a servizi pubblici o di interesse pubblico e per attrezzature tecnologiche" (art. 26 delle NTA del Piano delle regole del PGT vigente) e pertanto non necessitano di variazione di destinazione urbanistica, salvo alcuni casi che richiedono una correzione grafica del PGT.

Effetti del Piano

L'inserimento delle aree sopra descritte nel Piano delle valorizzazioni e delle alienazioni immobiliari 2018-2020 produce i seguenti effetti:

- effetto dichiarativo della proprietà in capo al Comune di Pero, ai sensi dell'art. 58 comma 3 del D.L. 112/2008 come convertito dalla Legge 133/2008;
- variante urbanistica al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole del vigente P.G.T. con passaggio di tutte le aree alla destinazione omogenea: "Zona destinata a servizi pubblici o di interesse

Area Risorse, Servizi e Territorio – Servizio Sviluppo del Territorio

Responsabile del procedimento: Simona Losi

Pratica gestita da: Simona Losi | tel. 02.35.37.11.57 | simona.losi@comune.pero.mi.it

Comune di Pero | Piazza Marconi, 2 | 20016 Pero (MI) | tel. 02.35.37.11.1 | fax 02.33.90.575 | C.F. 86502820151 | P.IVA 06721490156

PEC: protocollo@comune.pero.mi.legalmail.it



pubblico e per attrezzature tecnologiche" - art. 26 delle N.T.A. del Piano delle Regole, ai sensi dell'art. 95 bis della L.r. 12/2005.

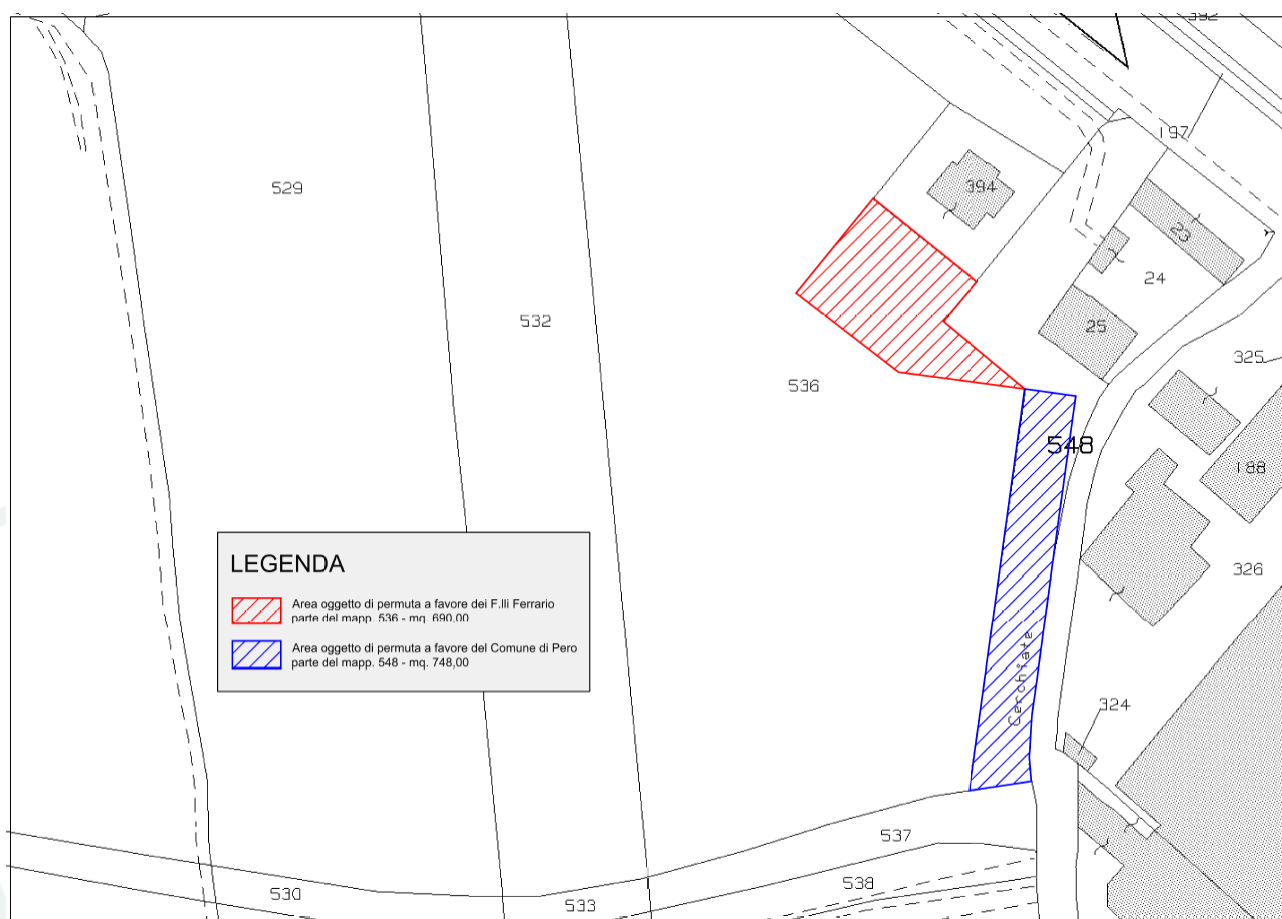
Il regime giuridico delle aree viene pertanto regolarizzato e allineato allo stato di fatto, attraverso, ove necessario, il frazionamento dei mappali interessati.

3. IMMOBILE DA ALIENARE TRAMITE PERMURA – AREE A VERDE DI VIA RISORGIMENTO

Descrizione dei beni, inquadramento urbanistico e sostenibilità economica

Le aree oggetto di permuta sono site in prossimità della Via Risorgimento in località Cerchiate e sono identificate catastalmente quali parti dei mappali 536 e 548 del foglio 1. La porzione del mappale 536 (individuata in colore rosso nella seguente planimetria) è attualmente di proprietà del Comune di Pero ed ha una superficie di circa mq 690, mentre la porzione del mappale 548 (individuata in colore blu nella seguente planimetria) è attualmente di proprietà dei Sig.ri Ferrario ed ha una superficie di mq circa 748,00.

Entrambe le aree, sia quella dei privati sia quella comunale, sono adibite a verde e sono gravate da servitù relativa alla tombinatura del canale Villorosi.



La porzione del mappale 536 è destinata dal Piano delle Regole del P.G.T. vigente a "Zona destinata a servizi pubblici o di interesse pubblico e per attrezzature tecnologiche" (art. 26 delle N.T.A. del

Area Risorse, Servizi e Territorio – Servizio Sviluppo del Territorio

Responsabile del procedimento: Simona Losi

Pratica gestita da: Simona Losi | tel. 02.35.37.11.57 | simona.losi@comune.pero.mi.it

Comune di Pero | Piazza Marconi, 2 | 20016 Pero (MI) | tel. 02.35.37.11.1 | fax 02.33.90.575 | C.F. 86502820151 | P.IVA 06721490156

PEC: protocollo@comune.pero.mi.legalmail.it



Piano delle Regole), mentre la porzione del mappale 548 a "Zona VP: tutela e sviluppo del verde privato" (art. 19 delle N.T.A. del Piano delle Regole).

In attuazione degli indirizzi della delibera di Giunta Comunale n. 82 del 02-08-2017, con la presente si attesta la sostenibilità economica dell'operazione di permuta, in quanto:

- il valore al mq delle due aree oggetto di permuta è equivalente, poiché la destinazione urbanistica delle stesse è in entrambi i casi a "verde" (ad uso pubblico la prima e ad uso privato la seconda) e priva di diritti edificatori;
- la superficie in acquisizione al patrimonio dell'ente è superiore a quella in cessione;
- gli oneri (spese di verifica e analisi dei materiali presenti nelle aree private oggetto di permuta, spese di frazionamento, spese notarili, imposte, tasse e ogni altro onere) sono integralmente a carico dei proponenti (Sig.ri Ferrario), previo esito positivo delle verifiche ed analisi dei materiali di sconosciuta provenienza e consistenza, ad oggi sprovvisti di analisi tecniche e relativo codice CER.

Effetti del Piano

La previsione di inserimento nel Piano delle valorizzazioni e delle alienazioni immobiliari 2018-2020 della permuta interessante le due porzioni dei mappali 536 e 548 del foglio 1, produce i seguenti effetti:

- variante urbanistica al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole del vigente P.G.T. con passaggio della porzione del mappale 536 di destinazione da "Zona destinata a servizi pubblici o di interesse pubblico e per attrezzature tecnologiche" (art. 26 delle N.T.A. del Piano delle Regole) a "Zona VP: tutela e sviluppo del verde privato" (art. 19 delle N.T.A. del Piano delle Regole) e passaggio della porzione del mappale 548 di destinazione da "Zona VP: tutela e sviluppo del verde privato" (art. 19 delle N.T.A. del Piano delle Regole) a "Zona destinata a servizi pubblici o di interesse pubblico e per attrezzature tecnologiche" (art. 26 delle N.T.A. del Piano delle Regole), ai sensi dell'art. 95 bis della L.r. 12/2005;
- alienazione della porzione di mappale 536 e acquisizione e classificazione della porzione di mappale 548 al patrimonio disponibile dell'ente.

Pero, 04 dicembre 2017

**La Responsabile
Servizio Sviluppo del
Territorio**

Simona Losi

Il presente documento informatico è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce ad ogni effetto di legge il documento cartaceo con firma autografa.

Area Risorse, Servizi e Territorio – Servizio Sviluppo del Territorio

Responsabile del procedimento: Simona Losi

Pratica gestita da: Simona Losi | tel. 02.35.37.11.57 | simona.losi@comune.pero.mi.it

Comune di Pero | Piazza Marconi, 2 | 20016 Pero (MI) | tel. 02.35.37.11.1 | fax 02.33.90.575 | C.F. 86502820151 | P.IVA 06721490156

PEC: protocollo@comune.pero.mi.legalmail.it