



Il Consiglio di Amministrazione

---

**DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 37**

**SEDUTA DEL 25-05-2016**

---

Presidente: Marco Giachetti

Consiglieri: Carlo Mauro Agliardi  
Pasquale Cannatelli  
Claudio Cogliati  
Marco Di Conza  
Nicolas Gallizzi  
Paola Pessina  
Roberto Satolli

Con l'assistenza del Segretario Massimo Aliberti

Oggetto: AREE FABBRICABILI – PRESA D'ATTO DEI RISULTATI DELL'AVVISO ESPLORATIVO E AGGIORNAMENTO DEL PIANO DI ALIENAZIONE.

Su proposta del Direttore Amministrativo: dott.ssa Francesca Fancelli

L'atto si compone di n. 7 pagine di cui n. 3 pagine di allegati parte integrante

**Il presente provvedimento è soggetto a pubblicazione in base alle linee guida del Direttore Generale.**

[ Atti n. 1006/2016 – all. 5]





## IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

### **RICHIAMATI:**

- la deliberazione consiliare n. 19 del 24 marzo 2016, con la quale è stato conferito mandato a Fondazione Sviluppo Ca' Granda all'approntamento dei necessari atti preliminari, nonché l'esperimento delle procedure di gara finalizzati alla vendita di terreni con destinazione diversa da quella agricola;
- il verbale n. 4 del 21 aprile 2016, nel quale si è condiviso di procedere con la pubblicazione di un avviso esplorativo di manifestazione di interesse, in ossequio ai principi di trasparenza, di parità di trattamento e di non discriminazione, al fine di consentire a chiunque di presentare apposita manifestazione di interesse non vincolante;

**PRESO ATTO**, che nei termini indicati nell'avviso predetto sono arrivate tre manifestazioni di interesse di seguito elencate:

proponente	Area Fabbricabile – lotto
Giovanni Savoldini	Asola – ATR2 – ATR8
Prometeo S.r.l.	Bollate AT2
Castlelake (UK) LLP	Arluno – AT1 – Arluno AT11 – Arluno T3 – Asola ATR2-ATR8 – Bereguardo AT4 – Bernareggio ATU PA6 – Lentate Sul Severo PA12-PA13 – Linarolo – Res. Completamento – Linaiole – Res. Media densità – Motta Visconti Res-PA – Opera AT5 Cuneo Est – Opera AT6 Cuneo Ovest – Sesto Calende APC04 – Sesto Calende APC06 – Sesto Calende APC07 – Zelo Buon Persico BP ATSR1 – Zelo Buon Persico ATSR2 – Zelo Buon Persico ATSR3 – Zelo Buon Persico ATSR4 – Zibido San Giacomo ATR Comp.B

### **CONSIDERATO:**

- che la manifestazione di interesse di Castlelake è accompagnata da una nota che subordina il proprio interesse alla possibilità di acquistare in blocco tutte le aree dalla stessa indicate;
- che tale richiesta non è accettabile, poiché la dimensione di un lotto unico di tutte le predette aree presenterebbe valori economici sostenibili solo da pochissimi operatori;
- che tuttavia è nell'interesse della Fondazione tenere conto delle indicazioni del mercato, visto che a tal fine è stato realizzato appositamente un Avviso esplorativo e, pertanto, è opportuno modulare di conseguenza l'aggregazione delle aree in lotti secondo il principio di proporzionalità.

**RILEVATO** che, rispetto al Piano di alienazione approvato con la delibera n. 19 del 24 marzo, è stato necessario:



Il Consiglio di Amministrazione

- stralciare alcune aree fabbricabili, poiché non soddisfano i requisiti necessari alla loro trasferibilità;
- modificare la dimensione di alcune aree, per lo più per il fatto che includevano terreni oggetto di esproprio che non possono essere alienati;

**PRESO ATTO** che Fondazione Sviluppo, nell'ambito del mandato conferitole e per le predette ragioni, ha dato incarico alla società Key 2 Real, in quanto esecutrice della precedente perizia delle aree fabbricabili realizzata da Fondazione Sviluppo ai fini IMU, di aggiornare i valori delle suddette aree e di procedere all'asseverazione della nuova perizia (atti n. 1006/2016, sub 4).

**CONSIDERATO** che per le predette ragioni è stato necessario aggiornare il Piano di alienazione di cui alla delibera n. 19 del 24 marzo 2016, come meglio specificato nell'allegato alla presente delibera, di cui è parte integrante, in cui si dà atto delle aree da vendere e da stralciare, dei relativi valori economici e dimensionali, delle relative modifiche e dell'aggregazione delle singole aree in più lotti (***Allegato 1***).

**TENUTO CONTO** inoltre:

- che nelle aree denominate Zelo Buon Persico ATSR3 e Zelo Buon Persico ATSR4 sorgono dei fabbricati con copertura in fibrocemento da bonificare;
- che il valore di perizia non tiene conto dei relativi costi di bonifica;
- che il predetto valore dovrà essere ridotto secondo le quantificazioni effettuate mediante raccolta di preventivi di spesa da ditte specializzate;

**RICHIAMATE**, infine, le motivazioni per cui si ritiene opportuno procedere alla vendita delle aree in discorso:

- a) la Fondazione non può procedere allo sviluppo edilizio delle aree edificabili, per le quali l'unica possibilità di valorizzazione è la vendita;
- b) la superficie complessiva delle aree fabbricabili è pari a circa l'1% di tutti i terreni di proprietà e, pertanto, non rappresenterebbe una significativa riduzione del patrimonio: anzi, l'eventuale vendita permetterebbe la riduzione del costo annuo per IMU/TASI che, per le sole aree edificabili, è di circa €. 350.000;
- c) la vendita, anche parziale, delle aree fabbricabili rappresenterebbe un importante contributo per ridurre i gravosi impegni economici, non solo per la messa in sicurezza dei fabbricati del patrimonio disponibile, ma soprattutto per la riqualificazione edilizia e tecnologica dell'ospedale, con particolare riferimento alla chiusura anticipata del mutuo per la quota rimanente in conto capitale di €. 15.315.349,70. , attivato per la realizzazione del nuovo Dipartimento di Emergenza/Urgenza;
- d) con l'approvazione della L.R. 31/2014, in caso di mancata presentazione entro il 15 giugno 2017 del piano attuativo, i Comuni sospenderanno la previsione di PGT e ne disporranno l'abrogazione in caso di accertata incompatibilità con le nuove prescrizioni sul consumo del suolo;
- e) che è necessario procedere con urgenza all'alienazione delle aree: considerati i tempi tecnici per l'esperimento della procedura pubblica di vendita e per l'attivazione di un piano attuativo, l'interesse del mercato per le aree fabbricabili verrà meno, qualora



Il Consiglio di Amministrazione

all'acquirente non rimanesse il tempo utile per attivare il piano attuativo nei termini previsti dalla legge;

- f) che tale eventualità causerebbe un gravissimo danno alla Fondazione, in quanto le aree fabbricabili, se retrocesse ad agricole, perderebbero il loro valore. Tutto ciò dopo aver sostenuto ingenti costi IMU/TASI;
- g) che gli immobili di cui trattasi fanno parte del patrimonio disponibile e che la loro alienazione non è in contrasto con le finalità statutarie della Fondazione e non ne pregiudica in alcun modo il perseguimento degli scopi.

**PREVIA VOTAZIONE** resa ai sensi di legge, da cui risultano n. 8 voti favorevoli su n. 8 votanti;

### **DELIBERA**

per le motivazioni richiamate in premessa:

1. di prendere atto delle manifestazioni di interesse pervenute a seguito della pubblicazione dell'avviso di manifestazione di interesse;
2. di prendere atto e di approvare i valori venali indicati nella nuova perizia asseverata realizzata dalla società Key 2 Real su incarico di Fondazione Sviluppo, resa necessaria per le motivazioni dettagliate in premessa (allegata in atti 1006/2016, sub 4);
3. di prendere atto e di approvare l'aggiornamento del Piano di Alienazione, con particolare riferimento alle aree da vendere e da stralciare, dei relativi valori economici e dimensionali, delle relative modifiche e dell'aggregazione delle singole aree in più lotti, come dettagliato nell'Allegato 1, parte integrante della presente delibera;
4. di prendere atto che il valore delle aree denominate Zelo Buon Persico ATSR3 e ATSR4 dovrà essere ridotto secondo le quantificazioni effettuate da Fondazione Sviluppo mediante raccolta di preventivi di spesa da ditte specializzate per le attività di boifica, da comunicarsi alla Direzione Strategica per approvazione;
5. di confermare il mandato a Fondazione Sviluppo Ca' Granda di approntare le procedure di gara che, in caso di esito positivo, si concluderanno con la formalizzazione degli atti di vendita da parte di Fondazione IRCCS;
6. di trasmettere copia del presente provvedimento alla Fondazione Sviluppo Ca' Granda.

**Il Segretario**

Massimo Aliberti

**Il Presidente**

Marco Giachetti

REGISTRATA NEL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI  
IN DATA 26 MAR 2016 AL N. 0037



Aree Fabbricabili da vendere	Destinazione	Estremi catastali	Sup. Terr.	Man. Int.	Lotto	Perizia 2015	Diff.	Nota
ARLUNO-AT1	Residenziale	F.5 M. 149, 489	10.810	CL		230.000	-	
ARLUNO-AT11	Residenziale	F. 13 M. 1296, 1298-parie	13.024	CL		280.000	60.000	Esclusa una porzione di area, in quanto ne è stata rilevata la destinazione agricola
ARLUNO-T3	Residenziale	F.4 M. 259, 614	8.665	CL		700.000	-	
ASOLA-ATR2_ATR8	Residenziale	F.30 M. 47-parie, 50-parie, 87-parie, 197	39.802	CL/GS	1	835.000	-	
BEREGUARDO-AT4	Residenziale	F. 2 M. 92-parie, 751-parie	38.034	CL		875.000	-	
BERNAREGGIO-ATU PA6	Residenziale	F. 25 M. 208-parie	5.534	CL		600.000	-	
LENTATE SUL SEVESO-PA12_PA13	Residenziale	F.12 M. 121-parie	9.000	CL		700.000	-	
LINAROLO-RES. COMPLETAMENTO	Residenziale	F.3 M. 251-parie	4.550	CL		170.000	-	
MOTTA VISCONTI-RES_PA	Residenziale	F. 2 M. 15-parie, 34-parie	10.191	CL		205.000	-	
OPERA-AT5 Cuneo Est	Residenziale	F.10 M. 195-parie, 198-parie	29.409	CL	2	1.830.000	-	
OPERA-AT6 Cuneo Ovest	Residenziale	F.9 M. 12	76.854	CL		1.940.000	-	
SESTO CALENDE-APC04	Residenziale	F.1 M. 642-parie, 1969	7.290	CL		650.000	-	
SESTO CALENDE-APC06	Residenziale	F.1 M. 1114, 5933-parie	9.790	CL		755.000	-	
SESTO CALENDE-APC07	Residenziale	F. 1 M. 60, 5865, 5866	8.865	CL		375.000	-	
ZELO BP-ATSR1	Residenziale	F. 2 M. 15-parie, 137-parie, 139-parie, 141-parie	16.727	CL		435.000	65.000	Esclusa una porzione d'area, in quanto oggetto di oggetto di esproprio
ZELO BP-ATSR2	Residenziale	F.2 M. 15-parie, 16-parie	11.317	CL	3	330.000	400.000	Esclusa una porzione d'area, prima inserita in dell'ambito ATSR3
ZELO BP-ATSR3	Residenziale	F.2 M. 15-parie, 16-parie; F.3 M. 110, 351, 715, 939, 940, 941, 942, 943, 944	20.300	CL		360.000	295.000	Inclusa una porzione d'area, prima inserita in ambito ATSR2, più gli enti urbani
ZELO BP-ATSR4	Residenziale	F.3 M. 203, 206, 945, 946, 947, 366	16.360	CL		565.000	195.000	Inclusa una porzione d'area, inerente gli enti urbani
BOLLATE-AT2	Residenziale	F.45 M. 20; F. 46 M. 23, 24, 26-parie, 81, 157-parie, 158, 260-parie, 265-parie, 267	65.981	PR	4	7.055.000	1.155.000	Inclusa una porzione area, prima identificata come fascia di rispetto, ed esclusa un'altra, oggetto di esproprio
ARLUNO-AT16	Produttivo	F.15 M. 100, 688, 691	48.662		5	4.105.000	-	
BATTUDA-AT4	Residenziale	F. 5 M. 73-parie	2.808		6	50.000	-	
BELLUSCO	Area di perequazione	F.7 M. 32	8.950		7	40.000	-	
BEREGUARDO-I.L.	Istruzione inferiore	F.4 M. 5-parie, 844-parie	7.143		8	165.000	-	
BEREGUARDO-P.S.P.	Polo servizi pubblici	F.4 M. 839	5.021		9	115.000	-	
BEREGUARDO-V.P.S.	Verde pubblico sportivo	F. 4 M. 5-parie	23.007		10	530.000	-	
BERTONICO-NAF	Residenziale	F. 18, M. 14, 408, 510	600		11	55.000	-	
BERTONICO-TUC	Residenziale	F. 18 M. 384, 387	285		12	25.000	-	
BOFFALORA SOPRA TICINO-RES	Residenziale	F. 8 M. 141-parie	35		13	5.000	-	
BOLLATE-B1	Residenziale	F.46 M.157-parie, 265-parie	442		14	235.000	-	
CALCO-ZONA A	Residenziale	F.9 M.2943, 2944	1.331		15	85.000	-	
CASATENOVO-ZONA B	Residenziale	F.2 M. 4310-parie	2.397		16	120.000	-	
CASTELLO DI BRIANZA-B1	Residenziale	F.9 M. 232-parie	300		17	20.000	-	
CAVARIA CON PIREZZO-B4	Residenziale	F.2 M. 2110	440		18	40.000	-	
CERANO D'INTELVI-PRIPIL RIO. URB.-ED.	Residenziale	F.9 M. 843, 863, 864, 876-parie, 2135-parie, 2137, 2143-parie, 2144-parie, 2151-parie, 2653, 2656, 2674, 2751	5.655		19	250.000	-	
CERANO D'INTELVI-R2	Residenziale	F.9 M. 2151-parie	210		20	9.000	-	
CORMANO-AREE SERVIZI	Residenziale	F. 10 M. 29, 38, 160-parie	14.010		21	740.000	400.000	Esclusa una porzione d'area, in quanto oggetto di oggetto di esproprio
GALLARATE-AMBITI RE	Residenziale	F.9 M. 3575-parie	111		22	15.000	-	
LINAROLO - AT1_C	Commerciale	F.2 M. 14, 15, 16	40.870		23	400.000	15.000	Esclusa una porzione d'area, in quanto oggetto di oggetto di esproprio

Aree Fabbricabili da vendere	Destinazione	Estremi catastali	Sup. Territ.	Man. Int.	Lotto	Perizia 2016	Perizia 2015	Diff.	Nota
LINAROLO-AT3_Ra	Residenziale	F.2 M. 35, 36, 174	8.580		24	200.000	200.000	-	
LODI VECCHIO-AT5_PIP	Produttivo	F.3 M. 4-parte, 266-parte	28.965		25	695.000	695.000	-	
MAGENTA-AT3	Turistico	F. 14 M. 763	4.670		26	65.000	65.000	-	
MAGENTA-VERDE ATTREZZATO	Residenziale	F. 21 M. 51,52,778	19.726		27	110.000	110.000	-	
OSSONA-ATR1	Residenziale	F.2 M. 93; F. 5 M. 526; F. 6 M. 794-parte	52.509		28	1.320.000	1.040.000	280.000	Inclusa un'area a servizi con indice perequabile
OSSONA-ATR6	Residenziale	F.7 M. 37	3.410		29	90.000	35.000	55.000	Inclusa un'area a servizi con indice perequabile
OSSONA-B4	Residenziale	F. 2 M. 71-parte, 72-parte	1.301		30	50.000	50.000	-	
OZZERO-RES	Residenziale	F. 2 M. 46-parte	642		31	13.000	13.000	-	
ROZZANO-RES	Residenziale	F.16 M. 10-parte, 34, 117-parte, 118-parte	2.063		32	350.000	350.000	-	
SEREGNO-B7	Residenziale	F.1 M. 35-parte	1.222		33	180.000	180.000	-	
SESTO CALENDE_SERVIZI	Residenziale	F. 1 M. 1965-parte, 4294, 6520, 6610, 7556, 8093, 8094, 8736, 8738, 8740	13.679		34	95.000	125.000	30.000	Esclusa una porzione d'area, in quanto oggetto di oggetto di esproprio
SESTO CALENDE_TUC	Residenziale	F.1 M. 1524-parte, 542-parte, 5355, 5933-parte	5.339		35	150.000	150.000	-	
SESTO CALENDE-ATU7	Ricettivo/commerciale	F. 1 M. 2128, 2521, 2606	15.035		36	585.000	585.000	-	
SESTO CALENDE-TUC NON RES.	Commerciale	F.1 M. 869-parte, 2522	4.943		37	450.000	450.000	-	
VERNATE-AT2	Residenziale	F. 17 M. 40, 41-parte; F. 18 M. 3-parte	4.739		38	135.000	135.000	-	
VERNATE-AT6	Residenziale	F. 5 M. 205-parte, 206	583		39	25.000	25.000	-	
ZELO BP-B3	Residenziale	F.1 M. 117; F. 3 M. 722	1.240		40	265.000	265.000	-	
<b>TOTALE</b>			<b>731.526</b>			<b>30.652.000</b>	<b>29.367.000</b>	<b>370.000</b>	

Aree Fabbricabili da straziare	Destinazione	Estremi catastali	Sup. Territ.	Man. Int	Lotto	Perizia 2016	Perizia 2015	Diff.	Nota
LINAROLO-RES. MEDIA DENSITA'	Residenziale	F. 3 M. 259-parte	794	CL		30.000	30.000	-	Presenza di fabbricato che richiede preliminarmente Verifica di Interesse Culturale.
ZIBIDO S.G.-ATR. COMP. B	Residenziale	F. 7 M. 171	13.796	CL		305.000	305.000	-	Entrambe le aree sono oggetto di contenzioso con Zappa per uso Capione (Esclusa una
ZIBIDO S.G.-ATR. COMP. B	Residenziale	F. 7 M. 144, 176, 179-parte	12.099	CL		65.000	70.000	- 5.000	
LENTATE SUL SEVESO-ZONA I1	Residenziale	F. 11 M. 64-parte	210			20.000	20.000	-	Corte di case coloniche
LENTATE SUL SEVESO-ZONA I2	Residenziale	F. 11 M. 35, 37, 64-parte, 90, 159, 160	2.685			265.000	265.000	-	Corte di case coloniche
LENTATE SUL SEVESO-ZONA I3	Residenziale	F. 11 M. 160-parte	1.000			10.000	10.000	-	Corte di case coloniche
ARLUNO-T2	Sede stradale	F. 13 M. 928	1.571			9.426	9.426	-	Sede stradale
ARLUNO-T4	Sede stradale	F. 13 M. 1065	255			1.530	1.530	-	Sede stradale
BERTONICO-B2	Residenziale	F. 16 M. 215	1.488			24.552	24.552	-	Sede stradale
SESTO CALENDE_CS	Servizi	F. 1 M. 9331, 9932; f. 9 m. 8211	24.662			770.000	770.000	-	Ceduto a Comune, parte in vendita, parte in diritto di superficie
GALLARATE-AMBITI ERP4	Residenziale pubblico	F. 9 M. 495	310			25.000	25.000	-	Variante PGT: retrocessione a servizi
VERNATE-B2	Residenziale	F. 14 M. 212, 390	440			30.000	30.000	-	Presenza di livelli
ROVAGNATE-RES_C1	Residenziale	F. 9 M. 2103, 2104	760			50.000	50.000	-	Terreno con villette di terzi (probabilmente già venduto)
TOTALE			60.070			1.605.508	1.610.508	- 5.000	