



**Città
metropolitana
di Milano**

Area Infrastrutture

Settore Gestione economica e patrimoniale delle Infrastrutture

Determinazione Dirigenziale

Fasc. n 6.3/2024/1

Oggetto: (RIPROPOSTO) Accertamento di € 48.000,00 (non soggetto ad iva ai sensi dell'art 4 del dpr 663/1972) quale prezzo di alienazione di un'area urbana ubicata in Via Europa, 3 a San Donato Milanese, vincolato a funzioni sociali, di proprietà della Città metropolitana di Milano, a carico della Cooperativa Sociale Yabboq a.r.l. Onlus, con sede nella medesima ubicazione, approvazione schema di rogito ed aggiornamento dell'inventario a seguito frazionamento catastale.

LA DIRETTRICE DEL SETTORE GESTIONE ECONOMICA E PATRIMONIALE DELLE INFRASTRUTTURE

PREMESSO che in data 29.02.2024 con delibera del Consiglio metropolitano R.G. n. 6/2024 è stato approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni anni 2024-2026, quale documento facente parte del Documento Unico di Programmazione dell'Ente, nello specifico nella tabella A "Alienazioni" è presente al punto 12, il trasferimento in diritto di piena proprietà di un'area urbana in San Donato Milanese, precisamente in Via Europa, 3 per un valore di € 48 mila (area vincolata ad attività sociali nel PGT cittadino nonché convenzionata per le funzioni svolte con la locale Municipalità) alla Cooperativa Sociale Yabboq a r.l. Onlus a seguito manifestazione di interesse giunta nell'anno 2022 e trattazione diretta con successiva offerta vincolante pervenuta, ricorrendone le condizioni di oggettiva ed unica fungibilità della proprietà, così come previste dall'art. 10 lett.a) del Regolamento di Valorizzazione e gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente;

Atteso che nell'anno 2006, l'ex Provincia di Milano aveva già concesso il diritto di superficie su una parte consistente del medesimo lotto di terra (ex art 952 C.C.) relativamente ad una superficie di circa mq 2.500,00 e per un periodo di venticinque anni alla Cooperativa Sociale Yabboq a r.l. Onlus, a fronte del pagamento di un controvalore di € 25 mila, con la finalità che fosse realizzata una mini piscina ed una palestrina oltre a locali quale propria sede sociale, progettate ed attrezzate per la riabilitazione di persone portatrici di disabilità, soprattutto gravi, immobili regolarmente costruiti ed utilizzati da anni, nell'ambito delle attività di riabilitazione sociale ed occupazionale (Centro Socio Educativo) svolta dalla medesima Cooperativa, per Statuto e secondo programmi formulati e gestiti da Enti pubblici;

CONSIDERATO che si è dovuto provvedere al frazionamento catastale dell'area urbana oggetto del presente atto, in quanto ancora parte dell'ampia area di pertinenza del confinante Centro scolastico di San Donato Mil.se (fg 17 mappale 280 di mq 67.900,00) nonostante sia già adibita da anni, alle specifiche e specializzate funzioni sociali sopra riportate e perimetrata da recinzione divisoria, per cui ora la situazione al catasto terreni, risulta aggiornata e così contraddistinta: al fg. 17 mappali 315 e 333 (identificativi dei soli sedimi degli immobili realizzati dalla Cooperativa per una superficie complessiva di mq 578,00 corredati da un'area pertinenziale di mq 1.922,00 già gravati dal diritto di superficie concesso nell'anno 2006) con la creazione di un nuovo mappale identificativo il 643 - qualità relitto Ente urbano - che comprende l'area sopra indicata, già in diritto di superficie ed l'area residua di mq 823,00 adibita a verde piantumato per una superficie complessiva catastale di mq 3.323,00 senza rendita;

VALUTATO che al fine di garantire una dinamica e sistematica rilevazione degli accadimenti dell'Ente, sotto l'aspetto finanziario, economico e patrimoniale, occorre suddividere i valori e quindi aggiornare l'inventario dei beni immobili patrimoniali, che attualmente annota unicamente l'iscrizione oltre del Complesso immobiliare del Centro scolastico di San Donato anche della sua area pertinenziale - quest'ultima per un valore di € 9.231.840,00 - conto patrimoniale 1.2.2.02.13.99.999 altri terreni n.a.c. - indisponibili - IDS 1165, per le motivazioni sopra edotte, che andrà a suddividersi in due diversi valori d'inventario in relazione alle due ore distinte aree urbane frazionate, tenuto conto dei seguenti parametri patrimoniali ai fini estimativi:

- il valore complessivo attualmente iscritto in inventario deriva dall'applicazione dei principi contabili ammessi dal Dlgs.118/2011 così come integrato e modificato dal Dlgs. 126/2014 (nello specifico il 20% del valore del complesso immobiliare adibito a centro scolastico in Via Martiri di Cefalonia, 46) quindi non si tratta di una stima diretta, ma bensì

derivata dal valore d'inventario degli stabili e dal loro intrinseco incremento dovuto alle opere di manutenzione straordinaria e degli adeguamenti normativi svolti antecedentemente all'anno 2016 ed al netto della quota di ammortamento;

- la maggior parte della superficie pertinenziale rimane nella piena proprietà dell'Ente, (fg. 17 mapp. 280) confermata per mq 64.577,00 quale area pertinenziale afferente direttamente al Complesso scolastico Superiore di San Donato Mil.se, comprensiva della fruizione integrale dei diritti edificatori già espressi per le attività didattiche e sportive ed ancora da esprimere, con la presenza di diverse infrastrutture sportive esterne, con ampia area a parcheggio dedicata-vincolata nel Piano dei Servizi a destinazione di istruzione pubblica (opere di urbanizzazione secondaria);

- i mappali presenti anche al catasto urbano, i cui sedimi corrispondono agli immobili realizzati dalla Cooperativa Yabboq a r.l. Onlus a foglio 17 mappali: 315 per mq 316,00 e 333 per mq 262,00 oltre a mq 1.922,00 derivano dalla concessione del diritto di superficie stipulato nell'anno 2006 alla medesima Cooperativa e per venticinque anni, risultano vincolati a destinazione sociale anche a carattere sanitario nel Piano dei Servizi del PGT di San Donato Milanese (assimilabile ad opera di urbanizzazione secondaria);

- il nuovo mappale n. 643 - Relitto di Ente urbano - derivato dal frazionamento catastale dell'area pertinenziale del Centro scolastico di cui sopra, identifica ora tutta l'area urbana oggetto del trasferimento di diritti reali (per quelli già concessi in diritto di superficie solo in relazione al diritto residuo cioè la piena proprietà, mentre per la residua area di mq 823,00 in gran parte adibita a verde/giardino esterno piantumato e quindi di fatto non fruibile per l'edificazione anche per rispetto del confine perimetrale del Centro scolastico, si tratta di trasferimento della proprietà fondiaria comunque anch'essa oltre che vincolata a destinazione sociali/sanitaria nel Piano dei Servizi del PGT di San Donato Milanese anche oggetto di atto di convenzionamento per venti anni, come approvato con Delibera della Giunta comunale di San Donato Miln.se RG. 50/2022 del 21.04.2022 "Accordo Quadro per la realizzazione e sviluppo di attività socio sanitarie ed assimilate di interesse pubblico/generale ai sensi art. 9 e 11 delle NTA del P.d.s. per la durata di venti anni";

Dato atto di quanto sopra, i nuovi valori d'inventario dei mappali, derivati dal valore complessivo calcolato come sopra indicato ed iscritto al 31.12.2023 per un valore d'inventario complessivo di € 9.231.840,00 a seguito dell'intervenuto e necessario frazionamento catastale, ai fini del trasferimento in piena proprietà dell'area pertinenziale per complessive mq 2.500,00 già concessa in diritto di superficie alla Cooperativa Sociale Yabboq Onlus e dell'area pertinenziale residua a verde piantumato di mq 823,00 non edificabile, per cui pur riferendosi al valore complessivo iscritto in inventario necessitano di valutazione ponderale singolarmente, in quanto come detto sopra il valore complessivo è stato calcolato non in modo diretto ma come percentuale del 20% del valore ammortizzato degli immobili ad uso istituto scolastico superiore, vengono calcolati singolarmente come da perizia tecnica estimativa allegata.

Considerato che il presente provvedimento viene assunto per le motivazioni di seguito riportate:

- alla Cooperativa Sociale Yabboq a r.l. Onlus risulta già concesso il diritto di superficie su gran parte dell'area urbana (superficie di mq 2.500,00) in Via Europa, 3 oggetto del presente atto e confinante con l'area pertinenziale del Centro scolastico di San Donato Milanese, (ora fg. 17 mappale 643 di mq 3.323,00) di proprietà della Città metropolitana di Milano su cui la medesima ha progettato e realizzato, per finalità di attività sociale/sanitarie (riabilitazione persone con disabilità gravi) in condivisione con l'ex Provincia di Milano a suo completo onere, in forza della concessione del diritto di superficie per venticinque anni, la cui formalizzazione risulta avvenuta con atto notarile Rep. 69.290 in data 11.09.2006, a fronte del pagamento del corrispettivo determinato in € 25 mila (Delibera di Consiglio Provinciale R.G. 10/2005 in data 1.3.2005 prot.n. 20083/05/692/81).

- la Cooperativa suddetta, aveva manifestato interesse e poi presentato offerta vincolante per il trasferimento oneroso dell'ex diritto di superficie concesso nel 2006 per un'area di mq 2.500,00 in piena proprietà, oltre all'acquisto dell'area residua di mq 823,00 per ragioni oggettive di fungibilità della proprietà, comunque vincolata a tale destinazione nel P.d.s. del P.g.t. comunale e per venti anni con atto convenzionale stipulato con la Città di San Donato Milanese;

- del frazionamento catastale intervenuto e che ora identifica due distinte aree urbane con destinazioni d'uso autonome: area pertinenziale del C.S. San Donato Mil.se a Istruzione superiore la più grande, ed ad attività sociali/sanitarie quella oggetto del trasferimento in piena proprietà, in modo da consentire l'attuazione del Piano delle alienazioni e valorizzazione punto 12. tabella A "Alienazioni";

- la plusvalenza determinatesi di € 6.000,00 rispetto alla quota parte di area urbana derivata dal frazionamento catastale (fg. 17 mappale 643) calcolata ed attribuibile con il presente atto così come derivata dal prezzo di alienazione di € 48.000,00 ed il valore d'inventario di € 42.000,00;

- che occorre procedere all'approvazione dello schema di rogito elaborato dallo studio notarile Dr. Calafiori - Ricci ed Associati con sede a Milano e San Donato Milanese e Meda, su incarico della Cooperativa Sociale Yabboq a r.l. Onlus in cui vengono disciplinati e riportati i fatti, i rapporti, le modalità per il pagamento del prezzo di € 48.000,00 per il trasferimento della piena proprietà dell'area urbana di che trattasi, oltre alla presa atto che ai sensi dell'art 82 del Dlgs 3 luglio 2017 n. 117 l'atto di cessione aree, sia soggetto all'imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa;

- l'importo dovuto di € 48.000,00 sarà pagato preliminarmente e/o contestualmente alla sottoscrizione del rogito, mediante bonifico bancario a valuta rilevante Bir a favore della Città metropolitana di Milano - IBAN IT 86 D030 6901 7750 0000 0100 922;

- si attua quanto previsto al punto 12. del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni anni 2024-2026 approvato con delibera del Consiglio metropolitano R.G.6/2024 in quanto documento facente parte del Documento Unico di programmazione dell'Ente;

VERIFICATA la regolarità tecnica del presente atto, ai sensi dell'art. 147-bis del Testo Unico Enti Locali (Tuel) approvato

con D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

VISTO l'art. 107 del Testo Unico Enti Locali (Tuel) approvato con D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

VISTO lo Statuto della Città metropolitana di Milano;

VISTO il regolamento sull'ordinamento degli uffici e servizi ed il regolamento di contabilità dell'Ente;

DETERMINA

1) di procedere, in inventario, alla suddivisione anagrafica a seguito frazionamento catastale, dell'area pertinenziale del Complesso immobiliare in Via Martiri di Cefalonia, 46 - Centro scolastico - IDS 1165 in due aree urbane distinte ed attribuzione di distinti identificativi e valori inventariali patrimoniali, singolarmente calcolati secondo la perizia tecnica allegata, come segue:

- area pertinenziale del complesso immobiliare in Via Martiri di Cefalonia, 46 - Centro scolastico ad uso Liceo Scientifico- Istituto commerciale "P. Della Francesca" - Istituto tecnico industriale "E. Mattei" a foglio 17 mappale 280 - area urbana di mq. 64.577,00 - Valore d'inventario 9.189.840,00 - altri terreni n.a.c. - indisponibili;
- relitto di Ente urbano, in gran parte già oggetto di concessione del diritto di superficie alla Cooperativa Sociale Yabboq a S.r.l. Onlus in via Europa, 3 a foglio 17 mappale 643 - qualità Relitto di Ente urbano - di mq 3.323,00 - Valore d'inventario di € 42.000,00 - altri terreni n.a.c. disponibile;

2) di stabilire il conseguente aggiornamento degli inventari dei beni immobili di Città metropolitana di Milano;

3) di dare atto che il metodo di classificazione utilizzato, è quello di suddividere il valore iscritto per l'intera area pertinenziale del C.S. San Donato Milanese al 31.12.2023 in due distinti valori patrimoniali, tenuto conto che entrambi sono opere di urbanizzazione secondaria ma anche del criterio di determinazione del valore iscritto (derivato dal valore degli stabili del complesso immobiliare del Centro scolastico, comprese le infrastrutture sportive esterne e delle opere di adeguamento normativo e di manutenzione straordinaria svolte che non hanno interessato la nuova area urbana indentificata al catasto terreni mediante frazionamento), a seguito stima d'ufficio;

4) di approvare l'allegato schema di cessione aree, parte integrante del presente atto;

5) di accertare l'importo di € 48.000,00 (quarantottomila/00) (non soggetto ad Iva ai sensi dell'art 4 del Dpr 663/1972) quale prezzo della alienazione del diritto della piena proprietà immobiliare, dell'area urbana ubicata in Via Europa, 3 a San Donato Milanese di proprietà della Città metropolitana di Milano a carico della Cooperativa Sociale Yabboq a.r.l con sede sociale al medesimo indirizzo di cui sopra e C.F. e iscrizione al registro imprese di Milano Monza Lodi n: 06225780151 (sezione speciale in qualità di impresa sociale);

Importo	Importo 90%	Importo 10%	Tipologia	Categoria	Titolo	Anno	Capitolo	Esigibilità	C/F	C/E	C/P
48000,00	43.2020,00	4.800,00	04	0200	04	2024	40000038	2024	E.4.04.02.01.999	5.2.4.02.01.999	1.3.2.02.01.999

6) di dare atto che per il relitto di Ente urbano, in cessione onerosa in Via Europa, 3 a San Donato Milanese Mi, si determina una plusvalenza di € 6.000,00 tra il prezzo di alienazione di € 48.000,00 ed il nuovo valore d'inventario calcolato sopra di € 42.000,00

7) per il presente provvedimento è stata compilata la check-list di cui al regolamento sul sistema dei controlli interni, ed inoltre il presente atto:

- è classificato a rischio alto dalla tabella contenuta nel paragrafo 2.3.5 "Attività a rischio corruzione: mappatura dei processi di identificazione e valutazione del rischio" del PIAO;
- rispetta gli obblighi e gli adempimenti in materia di protezione dei dati personali;
- rispetta il termine di conclusione del procedimento;
- verrà pubblicato in Amministrazione Trasparente, ai sensi dell'art.30 Dlgs. 33/2013.

8) di trasmettere il presente provvedimento al Settore Contabilità ed al settore bilancio per gli adempimenti di

competenza.

per la la Direttrice Settore
Gestione economica e patrimoniale delle infrastrutture
Dr.ssa Raffaella Bernardini
La Direttrice Area Infrastrutture
Dr.ssa Alessandra Tadini

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi della normativa in materia di amministrazione digitale

Responsabile del procedimento e dell'istruttoria: Arch. Massimo Livieri Responsabile Servizio Valorizzazione del patrimonio immobiliare.

Indicazioni Contabili

Indicazioni Contabili

L'entrata complessiva di € 48.000,00 andrà imputata:

importo di € 48.000,00 imputandola secondo le indicazioni contabili: - titolo 04 - tipologia 04 - categoria 0200 - anno 2024 - livello V - capitolo 40000038 Entrate provenienti dall'alienazione di beni immobili" - C/F. E.4.04.02.01.999 "cessioni di terreni n.a.c." C/P: 1.3.2.02.07.01.999 - C/E

5.2.4.02.01.999 (plusvalenza) e suddivisi come segue:

€ 43.200,00 vincolo di bilancio 2024 AP001 Alienazioni patrimoniali (90%)

€ 4.800,00 vincolo di bilancio 2024 APV01 Alienazione patrimoniali vincolati (10%)