



RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Proposta per la sdemanializzazione di tratto di strada consorziale e permuta con altra area a margine del compendio immobiliare denominato “La Novella”.

Con nota pervenuta in data 01.12.2025 e protocollata al n. 26360, la società DO.NI. s.r.l. (c.f: 02245180159) con sede in Milano rappresentata dall' Amministratore Unico, Dott. Conte Giuseppe, ha fatto richiesta di acquisizione di un tratto del percorso facente parte del demanio pubblico, già strada consorziale denominata “del Belvedere”, ubicata catastalmente al Fg. 2 della Sez. Censuaria di Gurone in Comune di Malnate ed identificata in colore verde nell'elaborato grafico allegato all'istanza, avente una superficie di circa mq 803,00.

Con la medesima istanza la proprietà, al fine di regolarizzare una situazione di fatto consolidata, ha proposto la permuta di tale tratto di sedime con la cessione al Comune di un'area di sua proprietà, catastalmente ubicata allo stesso foglio avente una superficie di circa mq 725,00, identificata in colore rosso nell'elaborato grafico allegato all'istanza.

Tale area andrà ad adeguare un tracciato spontaneo realizzando un nuovo sentiero a collegamento dei tratti esistenti da nord a sud, che permetterebbe di collegare la Via del Fò con Via Buozzi, consentendo l'implementazione dei tracciati ciclo-pedonali a disposizione dei cittadini, mentre l'area in verde, da cedere, è effettivamente in disuso ed “interna alla proprietà privata”, non interclusa da alcun altro fondo, e che non svolge più alcuna funzione di supporto al libero transito e conseguentemente non riveste alcun interesse pubblico.

Verificato, previo sopralluogo in sito, che detto tracciato attualmente è rappresentato solo a livello cartografico in quanto non risulta più identificabile, privo di pubblico transito già a far data dal 1954 come possibile riscontrare dalle foto aree riportate nel Viewer Geografico – Geoportale della Regione Lombardia.

Il tratto da sdemanializzare ha una lunghezza complessiva di circa 268,00 mt., per una larghezza media di circa 3,00 mt., ed una superficie complessiva di circa 803,00 mq.



confinante a nord-ovest con i mappali n.ri 270-833-1200-834-2781306, ed a sud-est con i mappali n.ri 300-837-298-297-90-296.

Il tutto urbanisticamente inquadrato nel PGT Vigente in area T6 del territorio naturale in piccola parte in area boscata, in parte in area agricola, ed in area A2 Ambiti esterni di matrice storica particolare (NdA, art.15) del PGT adottato; all'interno del Parco Locale di interesse Provinciale Valle Lanza (art.61 e L.R. 86/83), in parte in zona fiumi e corsi d'acqua (comma 1 lettera c – art.142 D.Lgs. 42/2004) e in fascia di rispetto della rete SNAM.

Il tratto che è stato proposto in permuta all'Amministrazione ha una lunghezza complessiva di 290,00 mt., con una larghezza minima di circa 2,50 mt., per una superficie complessiva di mq. 725,00 circa, percorso che attraverserà gli attuali mappali del catasto terreni n.ri 270-833-1200-834-278-1306.

Il tutto urbanisticamente inquadrato nel PGT Vigente in area T6 del territorio naturale in piccola parte in area boscata, in parte in area agricola, ed in area E2 Ambiti agricoli (NdA, art.25) e area boscata (NdA, art.28) del PGT adottato; all'interno del Parco Locale di interesse Provinciale Valle Lanza (art.61 e L.R. 86/83), in parte in zona fiumi e corsi d'acqua (comma 1 lettera c – art.142 D.Lgs. 42/2004) e in fascia di rispetto della rete SNAM.

Fermo restando che la Società proponente si assumerà l'onere di coprire interamente tutti i costi della procedura in esame, si ritiene che, anche a compensazione della minor superficie ceduta, il percorso proposto dovrà essere adeguato e sistemato realizzando le seguenti opere:

- pavimentazione con fornitura e posa - a regola d'arte - di materiale naturale (preferibilmente calcestre) per tutta la lunghezza del nuovo tracciato;
- installazione di steccato in legno, a protezione degli utenti del percorso, lungo i tratti più limitrofi al versante vallivo.

Tali opere dovranno essere preventivamente concordate in dettaglio con l'ufficio tecnico competente.

Al fine di garantire la fruibilità da parte dei cittadini del nuovo percorso si ritiene altresì opportuno che la Società proponente si assuma anche l'onere della manutenzione ordinaria dello stesso, per la durata di 10 anni dalla data dell'atto di permuta.



Si evidenzia che, prima dell'atto definitivo di acquisizione, dovrà essere redatto un verbale sullo stato dei luoghi a seguito di opportuno sopralluogo in contraddittorio tra la Società ed i funzionari dell'ufficio comunale di competenza, a seguito del quale sarà formalizzata la presa in consegna del percorso.

La parte cedente inoltre garantisce nella nota, che tutti gli oneri notarili di trascrizione e di voltura derivanti dalla permuta proposta, nonché la garanzia di svincolo dalle ipoteche esistenti, saranno a carico della società DO.NI. s.r.l. che se ne farà carico e che dovrà provvedere anticipatamente alla sottoscrizione della cessione/permuta.

Preso atto di quanto sopra descritto il tratto di strada da cedere, non assolvendo da lungo tempo ad alcuna funzione di pubblico transito, può ritenersi declassificabile e sdemanializzabile.

Tale operazione si configura quindi come un'opportunità per l'Amministrazione Comunale e può considerarsi conveniente nell'interesse pubblico in quanto con la regolarizzazione dello stato di fatto l'Ente acquisisce al patrimonio un percorso ciclopedonale ad integrazione di quanto previsto negli strumenti urbanistici vigenti ed adottati, ad oggi non del tutto praticabile.

Allegati:

A - Estratto mappa catastale con evidenziate le aree in permuta;

B - stralcio del PGT vigente;

C - stralcio del PGT adottato;

D - stralcio della tavola dei vincoli del PGT vigente;

E - stralcio della tavola dei vincoli del PGT adottato.



IL RESPONSABILE DELL'AREA
PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO
(Arch. Daniela Galli)

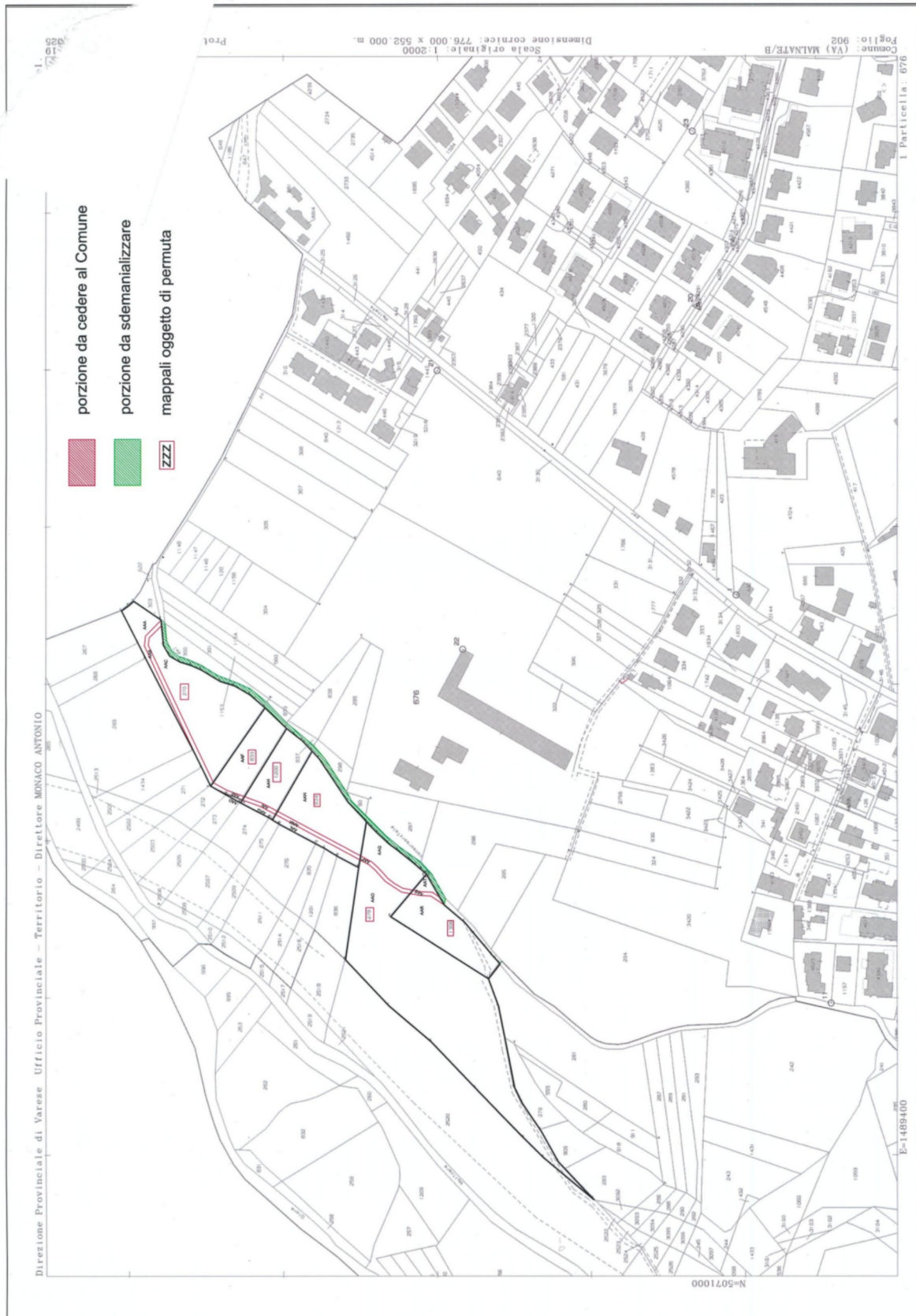
Documento firmato digitalmente: la firma autografa è sostituito con l'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile, ai sensi dell'articolo 21 e 24 D.Lgs. 82/2005.

Il referente tecnico Arch. Angelo Cibir

L'istruttore tecnico Geom. Pasquale Vivirito



A-Estratto mappa catastale con evidenziate le aree in permuta;





B - stralcio del PGT vigente;



C - stralcio del PGT adottato;





D - stralcio della tavola dei vincoli del PGT vigente;



E - stralcio della tavola dei vincoli del PGT adottato.

