



Città di Pioltello

20096 - Via Carlo Cattaneo, 1
C.F. 83501410159 - P. IVA 00870010154

**SETTORE SERVIZI ALLA PERSONA, ALLA COMUNITÀ, ALLE IMPRESE E SVILUPPO DEL TERRITORIO
UOC EDILIZIA, PATRIMONIO, SIT E URBANISTICA**

AGGIORNAMENTO PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI (ai sensi dell'articolo 58 Legge 6 agosto 2008, n. 133)

RELAZIONE TECNICA

Finalità del Piano

L'ufficio Patrimonio effettua periodicamente la ricognizione delle proprietà comunali e durante l'anno trascorso si sono verificate delle situazioni che necessitano l'assunzione di decisioni gestionali.

A titolo di esempio si portano alcuni casi:

- terreni o edifici la cui gestione è onerosa per il Comune e priva di finalità per l'uso pubblico, per i quali sarebbe opportuno procedere ad una alienazione a terzi;
- trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà agli inquilini che già risiedono negli alloggi in questione;
- regolarizzazione di aree asservite all'uso pubblico da oltre 20 (venti) anni ed adibite all'uso pubblico quali sedi stradali, parcheggi, parchi, etc;

I risultati delle ricognizioni scaturite, nell'anno scorso e precedenti, portano alla situazione di seguito descritta, per cui tali esiti diverranno parte integrante del bilancio comunale, come indicato dalla L. 133/2008 e smi.

Il Piano è stato suddiviso in schede "tematiche" che raccolgono le diverse tipologie di proprietà comunali con un'indicazione di massima delle loro destinazioni.

All. A - ELENCO TERRENI DI PROPRIETÀ COMUNALE DA ALIENARE MEDIANTE PROCEDURE AD EVIDENZA PUBBLICA

In questo elenco sono inseriti quei terreni dotati di una capacità edificatoria (c.d. "cubatura") che possono interessare qualsiasi soggetto privato per poter "acquisire" volumetrie in aggiunta a quelle consentite nell'ambito di proprietà, ricadenti nelle aree indicate dal Piano di Governo del Territorio (PGT) come "ambiti di trasformazione".

Per il 2026 non sono previste aree/terreni in cessione.



Città di Pioltello

20096 - Via Carlo Cattaneo, 1
C.F. 83501410159 - P. IVA 00870010154

**SETTORE SERVIZI ALLA PERSONA, ALLA COMUNITÀ, ALLE IMPRESE E SVILUPPO DEL TERRITORIO
UOC EDILIZIA, PATRIMONIO, SIT E URBANISTICA**

ALL. B - ELENCO FABBRICATI DI PROPRIETÀ COMUNALE DA ALIENARE MEDIANTE PROCEDURE AD EVIDENZA PUBBLICA

In questo elenco, gli immobili inseriti sono quelli appartenenti alle tipologie di fabbricati comprendono sia alloggi, alcuni ricompresi all'interno di edifici condominiali ove l'Ente dispone solo di alcune unità immobiliari, altri in cui la totalità è di proprietà comunale, sia autorimesse e posti auto.

Una prima tipologia di alloggi che il Comune ha deciso di alienare sono identificabili con quelli che presentano uno stato manutentivo significativo e che richiedono adeguate risorse per la ristrutturazione, senza che possano essere totalmente coperti nel breve e medio termine dalle entrate generate da locazioni abitative.

Con deliberazione n. 198 del 23/12/2024 sono state approvate le perizie di stima redatte dallo studio Paglia che ha determinato i valori indicati nell'allegato B.

In data 20/05/2025 è stata effettuata l'asta pubblica per la vendita dei due alloggi di via M.D'Antona inseriti nel piano alienazioni approvato con delibera n.44 del 07/06/2023. L'asta è andata deserta (vedi verbale di gara approvato con DET. N.400 DEL 20/06/2025), si prevede di ripetere l'asta nel 2026.

ALL. C - ELENCO IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE DA ALIENARE MEDIANTE PROCEDURE AD EVIDENZA PUBBLICA

La tipologia delle proprietà inserite in questa sezione riguarda terreni la cui valorizzazione è d'interesse dei frontisti, o di alcuni direttamente interessati, ecco perché come strumento valorizzazione è stata proposta una alienazione mediante bando pubblico.

Nel 2025 è stata effettuata asta pubblica per la vendita dell'area a forma allungata ad "L" ubicata in via Sondrio, inserita nel piano alienazioni approvato con delibera n.44 del 07/06/2023. L'asta si è conclusa con l'esegnazione dell'are alla soc. CentoUfficioLoreto SpA, che ha versato il corrispettivo di € 142.000,00. Al momento non sono previste nuove arere con questa tipologia da alienare nel 2026.

ALL. D - ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

Le tabelle allegate e relative planimetrie tengono conto delle proprietà superficiarie (negli ambiti E.E.P. ex C.I.M.E.P. n. PI/1, PI/2, PI/3, PI/4, PI/5, PI/6, PI/7, PI/10 e PI/11) per le residue quote millesimali ancora risultanti in capo al Comune per le quali è consentito dalla vigente normativa proporre (a semplice richiesta degli interessati) la determinazione economica inerente la trasformazione del diritto di superficie a tutti i titolari.



Città di Pioltello

20096 - Via Carlo Cattaneo, 1

C.F. 83501410159 - P. IVA 00870010154

**SETTORE SERVIZI ALLA PERSONA, ALLA COMUNITÀ, ALLE IMPRESE E SVILUPPO DEL TERRITORIO
UOC EDILIZIA, PATRIMONIO, SIT E URBANISTICA**

ALL. E - TABELLA VALORIZZAZIONI

In questa scheda è possibile trovare diverse tipologie di aree: alcune sono state inserite poiché sono già gestite da più di vent'anni dall'Amministrazione Comunale, siano esse strade, aree verdi, parcheggi ecc. ma la voltura non è mai stata portata a compimento sia per mancata volontà dei proprietari, nonostante vincolo di cessione, sia perché nel frattempo la numerosità degli eredi è cresciuta a dismisura rendendo molto laborioso il processo di cessione ai sensi della L. 448/1998 e smi.

Altre possono derivare da scambi con privati per realizzazioni di opere di urbanizzazioni primarie, oppure per "immissioni in possesso" ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001 e smi. Alcune di esse necessitano di un successivo frazionamento catastale perché solo in parte interessate dal sedime stradale; per tali aree si procederà con separato atto all'affidamento delle operazioni catastali.

L'attività di acquisizione di tali aree è in corso. Si osservano nell'allegato aggiornato al mese di ottobre 2025, le particelle interessate dalla ricognizione preliminare approvata con D.G.C. n. 164/2023 ed oltre a quelle interessate dalle operazioni di frazionamento celerimetrico.

Pioltello 18/11/2025

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Cristian Sanna *

La Dirigente
Arch. Nicola Lesage*

* = Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate