



COMUNE DI
SAN DONATO MILANESE

Documento Unico di Programmazione 2026-2028



Piano delle alienazioni e valorizzazione immobili 2026-2028

La valorizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti Locali, stimolata sia dalla recente normativa in materia che dalle esigenze dei singoli proprietari di unità immobiliari convenzionate, è calcolata con l'obiettivo di procedere sia al riordino e alla ottimizzazione del patrimonio in un'ottica non conservativa e statica dello stesso, sia in un'ottica strategica – dinamica della gestione del patrimonio comunale nei casi in cui non si riscontri il necessario interesse pubblico, oppure in se meglio utilizzabile per l'interesse della collettività. Accanto a questi principi si deve procedere alla contestuale valorizzazione del principio di equità di governo del territorio, acquisendo a patrimonio quei beni che di fatto sono "governati" e gestiti dal Comune oramai da decenni e garantendo, a tutti coloro che lo concordino con la struttura tecnica-operativa, uniformità di gestione dei beni pubblici primari (strade). L'analisi patrimoniale ed il confronto con le esigenze del territorio evidenzia la necessità di procedere nel triennio 2026-2028, a:

- completamento del processo di trasformazione del Diritto di superficie in diritto di proprietà ex L. 448/98 e smi, anche attraverso la definizione di nuove linee guida operative di ormai imminente approvazione, con l'eliminazione dei vincoli di godimento alle convenzioni di cui all'art. 31 comma 49-ter della L. 448/98 e smi – come modificato dalla L. 135/2012, armonizzando gli indici previsti per il calcolo del valore di trasformazione con la moderna realtà territoriale;
- completamento del processo di acquisizione di beni ai sensi del l'articolo 31, comma 21 e 22 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 che recita: 21: "in sede di revisione catastale, è data facoltà agli enti locali, con proprio provvedimento, di disporre l'accorpamento al demanio stradale delle porzioni di terreno utilizzate ad uso pubblico, ininterrottamente da oltre venti anni, previa acquisizione del consenso da parte degli attuali proprietari;
- valorizzazione (anche mediante alienazione o sfruttamento dei diritti reali di godimento) di beni non più strumentali (financo sportivi) alle funzioni istituzionali.

In merito alla valorizzazione dei beni pubblici, con particolare riferimento a quelli immobiliari, con atto deliberativo G.C. n. 47/2024 è stato approvato bozza contratto tipo per la concessione di immobili e loro spazi, ed un atto di indirizzo per la gestione operativa di eventuali riduzioni al valore economico di mercato per utilizzo da parte di soggetti diversi. Tra gli indirizzi per la gestione operativa, oltre a dettagliate casistiche per le riduzioni, vengono previste forme di compensazioni per eventuali lavori di sistemazione spazi/locali e ribadito il principio dell'azzeramento dei costi relativi alle utenze a carico dell'Ente per spazi/locali/fabbricati utilizzati da soggetti esterni.

Nel corso dell'anno 2025 è prevista l'approvazione del Regolamento per la trasformazione in proprietà del diritto di superficie e per l'affrancazione che, alla luce delle diverse e specifiche modifiche normative sopravvenute sul tema, risulta finalizzato a costituire nuovo elemento regolamentare di riferimento per una materia caratterizzata da estrema complessità e disomogeneità operativa da parte dei singoli Enti Locali.

Sempre nel corso dell'anno 2025 si perfezionerà l'alienazione dell'immobile di Via Gramsci,6 di cui al fg. 21 mapp.le 108 alla Azienda Comunale ACF per la nuova sede della farmacia.

Inoltre si procederà alla alienazione/permuta della Via Lama nell'ambito del PII produttivo, di iniziativa privata, Mercurio Srl, individuata catastalmente al foglio 19 mappale 471 per una lunghezza di circa ml. 238 ed una larghezza di ml. 6,50, in favore della Società Attuatrice, che realizzerà in conformità alle previsioni del Piano di Governo del Territorio nuova strada di collegamento con la Via Buoizzi secondo il tracciato riportato

schematicamente nella Scheda d'ambito dell'ARU "A" e che sarà iscritta a patrimonio comunale.

Nell'ambito della valorizzazione per locazione del patrimonio pubblico, con particolare riferimento a quello residenziale, nel corso dell'anno 2026 si procederà al bando relativo all'unità immobiliare di circa 120mq. denominata "lascito Latella" con vincolo di utilizzo di parte dei proventi.

Inoltre nell'ambito della valorizzazione per alienazione del patrimonio pubblico, nel corso del 2026, si procederà al bando relativo all'immobile di Via Bolgiano con destinazione residenziale e dell'immobile con destinazione ad autorimessa interrata in via Curiel, previa perizia di stima preliminare all'approvazione del bilancio 2026-2028.

Nel Piano di Alienazione e valorizzazione 2026-2028 verranno inseriti gli immobili per i quali l'Amministrazione ne individuerà cessato o superato l'interesse pubblico nonché l'utilizzo/destinazione istituzionale.