



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

CODICE ENTE 11080

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 100 del 09/10/2025

Oggetto: PIANO DELLE VALORIZZAZIONI E ALIENAZIONI 2026-28 CONTENUTO NEL DUP 2026-28 APPROVATO CON C.C. N.39/2025. PRESA ATTO STIMA ECONOMICA.

L'anno duemilaventicinque addì 09 del mese di ottobre alle ore 11:10, nella sala delle adunanze, in seguito a convocazione, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legislazione, si è riunita la Giunta Comunale.

Alla trattazione dell'oggetto sopra indicato sono presenti:

SQUERI FRANCESCO	SINDACO	Presente
BARONE CARLO SALVATORE	VICE SINDACO	Presente
MARZANI VALENTINA	ASSESSORE	Presente
MICHELI FRANCESCA	ASSESSORE	Presente
MISTRETTA MASSIMILIANO	ASSESSORE	Presente
RESTA VALERIA	ASSESSORE	Presente
TAVERNITI ACHILLE	ASSESSORE	Presente
ZUIN MASSIMO GIOVANNI	ASSESSORE	Presente

Totale Presenti 8

Totale Assenti 0

Assiste ed è incaricato della redazione del presente verbale il SEGRETARIO GENERALE MARTINA STEFANEA LAURA.

Accertata la validità dell'adunanza il Sig. SQUERI FRANCESCO in qualità di SINDACO ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta e invitando la Giunta a deliberare in merito all'oggetto sopra indicato.

Si accerta, in via preliminare, l'esistenza dei pareri espressi ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 18.8.2000, n° 267.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- al fine di operare il "riordino, la gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare" in modo da addivenire a una migliore economicità nell'impiego dei cespiti immobiliari di proprietà comunale, che possano avere positivi effetti sul bilancio, con espressa disposizione legislativa viene demandata agli Enti Locali l'attività conseguente;
 - l'art. 58, comma 1, della Legge n. 133 del 6 agosto 2008 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria), nella prospettiva di favorire il riordino, la valorizzazione e la proficua gestione del cospicuo patrimonio immobiliare di regioni, province, comuni e altri enti locali, prevede che ciascun ente, con delibera dell'organo di governo, provvede a individuare, per il tramite di apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione;
 - il patrimonio immobiliare dell'Amministrazione Comunale di San Donato Milanese risulta catalogato negli atti dell'inventario comunale redatto ed aggiornato con cadenza annuale, allegato al Conto Consuntivo approvato annualmente dalla Giunta Comunale;
 - l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale;
 - la deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni, nell'ambito delle note di aggiornamento al DUP (Documento Unico di Programmazione), determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili;
 - le Regioni disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'art. 25 della Legge n.47/1985, anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione;
 - l'elenco da pubblicare mediante le forme previste per gli Enti Locali ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;
- contro l'iscrizione del bene nel succitato elenco, è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge;

Premesso altresì che Regione Lombardia ha introdotto, con l'art. 21 della L.R. n. 7/2012, l'art. 95-bis alla L.R. n. 12/2005, per la disciplina dei profili urbanistici connessi all'approvazione ad opera dei Comuni del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari, stabilendo che:

- per gli immobili per i quali sono indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con il PGT, la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari equivale ad automatica approvazione di variante allo stesso PGT, nei soli casi in cui oggetto di variante siano previsioni del piano dei servizi ovvero previsioni del piano delle regole riferite agli ambiti del tessuto urbano consolidato;
- nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari non possono essere compresi immobili per i quali siano indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con previsioni prevalenti del PTCP o del PTR;
- le varianti urbanistiche che determinano l'uso di piccole aree a livello locale ovvero modifiche minori del piano dei servizi e del piano delle regole non sono soggette a valutazione ambientale strategica;

Premesso infine che:

- la disciplina della valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione, ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001, prevista per lo Stato, si estende anche ai beni immobili inclusi nell'elenco approvato con il presente provvedimento;

Deliberazione di Giunta Comunale n. 100 del 09/10/2025

- è possibile conferire i beni immobili, anche residenziali, a fondi comuni di investimento immobiliare, ovvero promuoverne la costituzione, in base alle disposizioni contenute nell'art. 4 e seguenti del D.L. n. 351/2001;
- Regioni, Province, Comuni e altri Enti Locali possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi;

Ritenuto che il Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni consenta di razionalizzare l'azione amministrativa dell'Ente mediante il reperimento di risorse integrative rispetto alle consuete forme di finanziamento, e permetta di definire in maniera mirata il contenuto degli obiettivi da attuare, in connessione con le previsioni di Bilancio per l'esercizio 2026;

Dato atto che:

- alla luce delle suddette disposizioni legislative e secondo gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale in termini di valorizzazione contenuti nel DUP approvato, il Servizio Governo del Territorio e Gestione del Patrimonio attua periodicamente una procedura di ricognizione degli immobili di proprietà comunale, redigendo un elenco di immobili suscettibili di dismissione, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali;
- la scelta degli immobili non suscettibili di utilizzo istituzionale viene effettuata tenendo conto:
 - del grado di vetustà degli stessi, da cui deriverebbero costosi interventi di manutenzione;
 - delle valutazioni in merito alle effettive potenzialità di valorizzazione e generazione di sviluppo dei beni immobili in rapporto alle risorse proprie dell'Ente;
 - delle eventuali diverse richieste di acquisto di piccole aree già pervenute da cittadini e/o da utilizzatori/conducenti ritenute accoglibili, perchè trattasi di immobili non strategici per le finalità istituzionali;
 - delle alienazioni già inserite, e non effettuate, nei precedenti Piani approvati;

Richiamato:

- il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2026-2028 redatto dal servizio competente, in conformità con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, e la documentazione esplicativa allegata approvato con deliberazione C.C. n.39 del 24.07.2025;
 - l'indirizzo contenuto nel Piano che, relativamente alle alienazioni previste per i seguenti beni immobili:
 - immobile residenziale di via Bolgiano;
 - immobile autorimessa interrata via Curriel;
- ha disposto preliminarmente all'approvazione del Bilancio 2026-2028 la redazione della stima di valorizzazione economica;

Visto la Stima di valorizzazione economica redatta dal Servizio Governo del Territorio e Gestione del Patrimonio allegata alla presente quale parte integrante;

Ritenuto conseguentemente opportuno procedere alla formale presa d'atto della Stima di valorizzazione economica redatta dal servizio al fine di consentirne la successiva approvazione, quale integrazione al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2026-2028, contestuale al Bilancio 2026-2028;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente atto espressi dal dirigente del servizio interessato e dal dirigente del servizio finanziario, ai sensi dell'art.49 comma 1 D.Lgs.267/00;

Con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese;

Deliberazione di Giunta Comunale n. 100 del 09/10/2025

DELIBERA

Per quanto argomentato in premessa quale parte integrante e sostanziale

1. di dare atto della Stima di valorizzazione economica redatta dal servizio Governo del Territorio e Gestione del Patrimonio allegata alla presente quale parte integrante che, in adempimento al Piano di Alienazione e Valorizzazioni Immobiliari 2026-2028 approvato nel DUP 2026-2028 con C.C. n.39/2025, ne costituisce integrazione sostanziale al fine di consentirne la successiva approvazione contestuale al Bilancio 2026-2028;
2. di dare atto che il Piano così integrato ed allegato alla presente dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale costituendo allegato al bilancio di previsione 2026-2028 ai sensi dell'art. 58, comma 1, del D.L. n. 122/2008, convertito con Legge n. 133/2008 e s.m.i.

La presente deliberazione al fine di garantire l'avvio delle fasi esecutive conseguenti, viene dichiarata immediatamente eseguibile a seguito di separata ed unanime votazione espressa in forma palese, ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs.267/00.

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

**II SINDACO
SQUERI FRANCESCO**

**II SEGRETARIO GENERALE
MARTINA STEFANEA LAURA**



COMUNE DI
**SAN DONATO
MILANESE**

AREA
**GESTIONE TERRITORIO, URBANISTICA,
AMBIENTE E OPERE PUBBLICHE**

Relazione tecnico-estimativa sintetica relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato di immobili siti nel Comune di San Donato Milanese:

- Parcheggio Via Curiel;
- Locali edificio Bolgiano;

Servizio Governo del Territorio e Gestione Patrimonio
Ufficio Patrimonio, Demanio e Catasto

Responsabile: Arch. Alessandro Carminati
Dirigente: Ing. Domenico Martini

OGGETTO DELLA STIMA

Oggetto della presente relazione tecnica descrittiva e di stima è la determinazione del valore venale di immobili avente destinazione d'uso come di seguito descritto.

a) Parcheggi di Via Curiel



Provenienza:

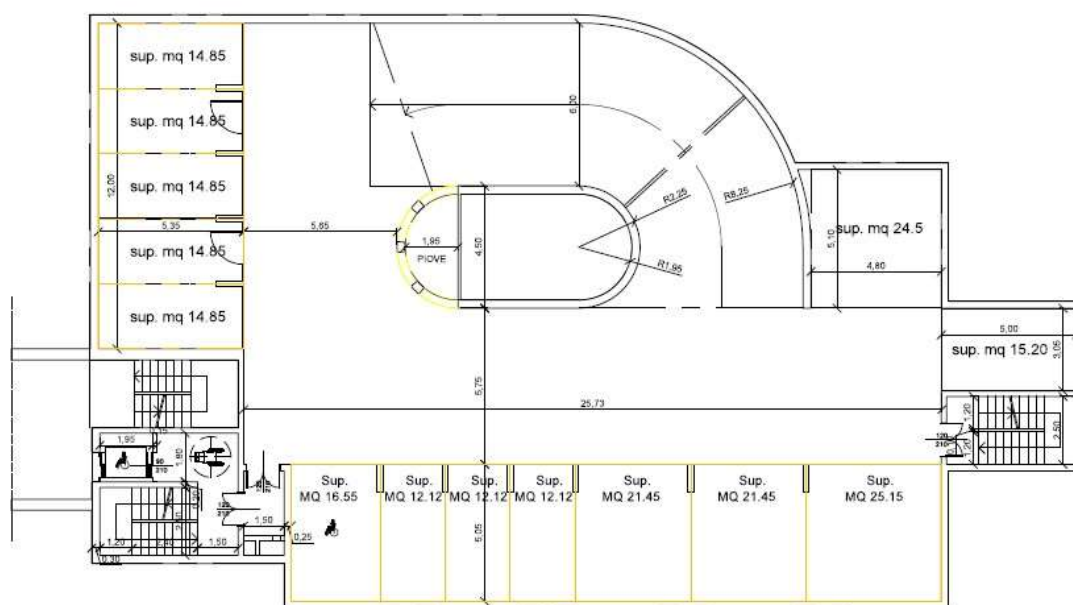
immobile derivante a seguito Piano di recupero iniziativa privata Soc. Curiel Srl, di cui alla CE n. 164/2002 e sito in prossimità dell'incrocio tra le vie Curiel e Battisti;

Identificato catastalmente al N.C.E.U. Fg.14 Map. 235;

La destinazione urbanistica dell'area corrisponde all' art. 9 delle N.T.A del Piano

dei servizi quale area per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale.

L'immobile si caratterizza con spazi coperti interrati sviluppati su due piani analoghi con rampa di accesso carrabile e nucleo scala di servizio contenente anche l'ascensore.



PIANTA PRIMO INTERRATO
Posti auto mq 225

L'area esterna risulta perimetrata dal marciapiede delle vie Curriel e Battisti con ingresso carrabile in prossimità della prima.



CITTÀ
METROPOLITANA
DI MILANO

via Cesare Battisti, 2
20097 San Donato Milanese (MI)
telefono: 02.52.772.1 fax: 02.52.750.96
PARTITA IVA: IT 00828590158
e-mail: comune@comune.sandonatomilanese.mi.it
PEC posta elettronica certificata:
protocollo@cert.comune.sandonatomilanese.mi.it

L'ingresso agli spazi interrati è protetto e controllato da cancello e recinzione.

Gli spazi interni destinati alla sosta degli autoveicoli non prevedono partizioni e/o sistemi di chiusura singoli per ogni stallo. L'originario indirizzo progettuale ha determinato una distribuzione e tipologia degli stalli, così come della maglia strutturale dei pilastri, che non rende opportuna una eventuale singola compartimentazione fisica in quanto penalizzate in termini di superfici complessive disponibili.

Eventuali modifiche potranno essere valutate successivamente dai singoli acquirenti compatibilmente con le normative vigenti in materia.

Le caratteristiche di "ambienti chiusi" e "coperti" rispetto all'esterno ed agli agenti atmosferici, così come al libero accesso, costituisce adeguato e congruo livello qualitativo dell'immobile per la specifica tipologia di destinazione in relazione ad una sua commerciabilità nella zona urbana residenziale nel quale è localizzato.

La presenza delle necessarie certificazioni di conformità garantisce altresì l'adeguato livello di sicurezza richiesto e previsto.

Gli stalli si differenziano per dimensioni superficiali che forniscono risposte flessibili alle specifiche esigenze di utilizzo, garantendo spazi anche per eventuali autovetture di rilevanti dimensioni.

Trattandosi di un immobile con numero di condomini superiori a 4 risulterà obbligatoria la nomina dell'amministratore di condominio come previsto dall'art.1129 cod. civ. e precisato come inderogabile dall'art.1138, ultimo comma.

L'immobile nel suo complesso fornisce la disponibilità di n.24 stalli per autovetture/moto aventi diverse superfici e così quantificati in considerazione delle dimensioni minime superficiali per stalli consolidate in 12,5mq.(2,5x5):

- n.6 stalli da mq.12,12 (standard);
- n.10 stalli da mq.14,85 (normali);
- n.2 stalli da mq.16.55 (normali plus);
- n.4 stalli da mq.21,45 (large);
- n.2 stalli da mq.24,6 (extra large);

così come riportato nella seguente tabella:



via Cesare Battisti, 2
20097 San Donato Milanese (MI)
telefono: 0252.772.1 fax: 0252.750.96
PARTITA IVA: IT 00828590158
e-mail: comune@comune.sandonatomilanese.mi.it
PEC posta elettronica certificata:
protocollo@cert.comune.sandonatomilanese.mi.it

Parcheggio interrato via Curiel							
Calcolo Sup.Posti auto 1° Piano Interrato				Calcolo Sup.Posti auto 2° Piano Interrato			
Superficie unitaria	Quantità	Totale Parziale	Totale	Superficie unitaria	Quantità	Totale Parziale	Totale
12,12	3	36,36		12,12	3	36,36	
14,85	5	74,25		14,85	5	74,25	
16,55	1	16,55		16,55	1	16,55	
21,45	2	42,9		21,45	2	42,9	
24,6	1	24,6		24,6	1	24,6	
		158,3	158,3			158,3	158,3

Le loro diverse caratteristiche dimensionali vengono valorizzate in termini commerciali con l'applicazione di una percentuale incrementale del valore di stima determinato.

La diversa collocazione di piano degli stalli viene considerata con l'applicazione di un decremento per quelli situati al piano -2 rispetto al valore corrispondente del piano -1.

Il metodo di stima che si intende utilizzare è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dai valore di mercato con beni ad esso simili (nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato) nel contesto di riferimento.

Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.

In particolare si sono considerati i valori OMI riferiti all'ultimo dato disponibile (secondo semestre 2024) zona centrale-destinazione direzionale, per avere un quadro generale leggermente piu' diversificato, anche alla luce di eventuali futuri utilizzi compatibili:

Valori OMI box, stato conservativo normale, MEDIO: € 1.350,00/m2

Al fine di avere ulteriori elementi funzionali ad una opportuna contestualizzazione della stima, si sono estratti i valori della medesima destinazione desunti dal mercato immobiliare libero:

Valori commerciale direzionale, stato conservativo normale, MEDIO: € 1.500/m2

La comparazione mediata di tali valori determina la **stima del valore commerciale** ritenuto congruo per l'alienazione del bene pubblico in oggetto che viene così determinata:

$(€ 1.350,00 + € 1.500,00)/2 = € 1.425,00/m^2$ che, con applicazione di decurtazione finale pari al 5% per assenza di perimetrazioni fisiche singoli stalli, risulta pari a definitivi **1.350,00 euro/mq.**

Tale valore si può ritenere congruo ed in linea con quanto attualmente disponibile a seguito di breve analisi di mercato agli atti presente sulla rete e di libero accesso che vede, relativamente all'area in oggetto, prezzi compresi tra 10.000,00 – 25.000,00 euro per 14 mq. a 48.000,00 per 25 mq.

In considerazione del valore commerciale come stimato, delle superfici e delle varie tipologie e caratteristiche sopra esplicitate, fatto salvo le variabili e le condizioni aleatorie connesse al mercato, si può ipotizzare un importo complessivo a base di asta pari ad euro 586.300,84 così suddiviso:

Parcheggio interrato via Curiel														
Calcolo Sup.Posti auto 1° Piano Interrato								Calcolo Sup.Posti auto 2° Piano Interrato						
Superficie unitaria	Quantità	Totale Parziale	Totale mq.	costo unitario mq	incremento	base gara stallo	totale	Superficie unitaria	Quantità	Totale Parziale	costo unitario mq	incremento	base gara stallo	Totale
12,12	3	36,36		1.350,00 €		16.362,00 €	49.086,00 €	12,12	3	36,36	1.309,50 €	-3,00%	15.871,14 €	47.613,42 €
14,85	5	74,25		1.485,00 €	10,00%	22.052,25 €	110.261,25 €	14,85	5	74,25	1.401,17 €	7,00%	20.807,30 €	104.036,50 €
16,55	1	16,55		1.552,50 €	15,00%	25.693,88 €	25.693,88 €	16,55	1	16,55	1.466,64 €	12,00%	24.272,89 €	24.272,89 €
21,45	2	42,9		1.687,50 €	25,00%	36.196,88 €	72.393,75 €	21,45	2	42,9	1.597,59 €	22,00%	34.268,31 €	68.536,61 €
24,6	1	24,6		1.755,00 €	30,00%	43.173,00 €	43.173,00 €	24,6	1	24,6	1.676,16 €	28,00%	41.233,54 €	41.233,54 €
totale	12	158,3	158,3				300.607,88 €		12	158,3				285.692,96 €
Totale base gara							586.300,84 €							

LOCALI EDIFICIO BOLGIANO

Provenienza:

immobile derivante a seguito Piano di recupero iniziativa comunale, di cui alla CE n. 1639/1987 e sito in via Unica Bolgiano;

Identificato catastalmente al N.C.E.U. Fg.15 Map. 275;

La destinazione urbanistica dell'area corrisponde all' art. 38 delle N.T.A del Piano delle regole quale area residenziale all'interno del Nucleo di antica Formazione.

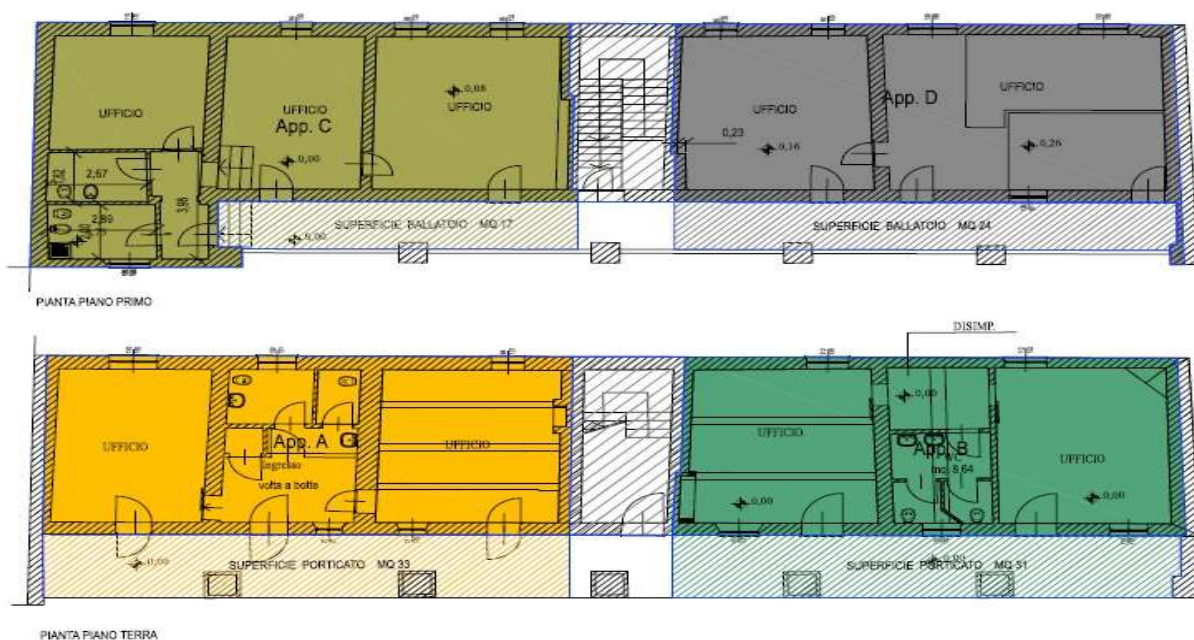




L'immobile oggetto della perizia risulta inserito in un fabbricato residenziale ampio e con corte interna nel quale risultano presenti altre unità immobiliari private ed distinte.

L'immobile di proprietà pubblica è formato da n.4 u.i. indipendenti con sviluppo su due piani f.t.

L'accesso viene garantito da un vano scala comune con sbarco su pianerottolo al piano primo con affaccio diretto a ballatoio di uso esclusivo.



Relativamente all'Unità Immobiliare "D" posta al piano primo viene previsto

un intervento preliminare alla alienazione di adeguamento igienico-sanitario attraverso la realizzazione di servizio igienico attualmente non presente.

La disponibilità di superfici porticato/ballatoio prospicienti le singole u.i. compatibili con un proprio uso esclusivo, fatto salvo verifica dei vincoli normativi per una loro eventuale successiva delimitazione fisica, forniscono comunque apprezzabili condizioni di standard qualitativo rispetto ad altre residenze cittadine.

Le superfici che caratterizzano le singole unità, rilevanti nei loro valori sia negli spazi chiusi che in quelli aperti, forniscono altresì agli appartamenti una sostanziale connotazione tra quelli di medio-grandi dimensioni (da 94 a 11,25 mq. commerciali) con possibilità di soddisfare esigenze anche di nuclei familiari più numerosi.

Il metodo di stima che si intende utilizzare è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dai valore di mercato con beni ad esso simili (nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato) nel contesto di riferimento.

Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.

In particolare si sono considerati i valori OMI riferiti all'ultimo dato disponibile (secondo semestre 2024) zona centrale-destinazione direzionale, per avere un quadro generale leggermente piu' diversificato, anche alla luce di eventuali futuri utilizzi compatibili:

Valori OMI abitazioni civili, stato conservativo normale, MEDIO: € 2.400,00/m²

Al fine di avere ulteriori elementi funzionali ad una opportuna contestualizzazione della stima, si sono estratti i valori della medesima destinazione desunti dal mercato immobiliare libero:

Valori commerciale direzionale, stato conservativo normale, MEDIO: € 2.700/m²

La comparazione mediata di tali valori determina la **stima del valore commerciale** ritenuto congruo per l'alienazione del bene pubblico in oggetto che viene così determinata:

$$(\text{€ } 2.4000,00 + \text{€ } 2.700,00)/2 = \text{€ } 2.550,00/\text{M}^2$$

Per la determinazione della Superficie Commerciale vengono utilizzati i criteri riportati dalla norma UNI 10750.

Per il computo della superficie commerciale si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

1. 100% delle superfici calpestabili;
2. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
3. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di

qualità ambientale”.

In considerazione del valore commerciale come stimato, delle superfici e delle varie tipologie e caratteristiche sopra esplicitate, fatto salvo le variabili e le condizioni aleatorie connesse al mercato, si può ipotizzare un importo complessivo a base di asta pari ad euro 1.025.100,00 così suddiviso:

Alloggi recuperabili in Via Unica Belgiano 16/18						
	Calcolo Sup. alloggi Piano Terra (mq.)					
Unità Immobiliare	Superficie lorda Appartamento	Superficie lorda parti esterne	Sup. commerciale parti esterne 25%	Sup. Commerciale Totale UNI 10750	Valore al mq	Totale prezzo base asta
A	93	33	8,25	101,25	2.550,00 €	258.187,50 €
B	88	30	7,5	95,5	2.550,00 €	243.525,00 €
	Calcolo Sup alloggi Piano Primo (mq.)					
Unità Immobiliare	Superficie lorda Appartamento	Superficie lorda parti esterne	Sup Valore Comm 25%	Sup totale Valore Comm 25%	Valore al mq	Totale
C	107	17	4,25	111,25	2.550,00 €	283.687,50 €
D	88	24	6	94	2.550,00 €	239.700,00 €
Nota	Calcolo della superficie commerciale secondo i criteri della norma UNI 10750.				totale	1.025.100,00 €

Settembre 2025

Servizio Governo del Territorio e Gestione Patrimonio
Ufficio Patrimonio, Demanio e Catasto

Responsabile: Arch. Alessandro Carminati
Dirigente: Ing. Domenico Martini



via Cesare Battisti, 2
20097 San Donato Milanese (MI)
telefono: 0252.772.1 fax: 0252.750.96
PARTITA IVA: IT 00828590158
e-mail: comune@comune.sandonatomilanese.mi.it
PEC posta elettronica certificata:
protocollo@cert.comune.sandonatomilanese.mi.it



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.



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

CODICE ENTE 11080

UFFICIO UFFICIO GESTIONE PATRIMONIO - DEMANIO E CATASTO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. 3150 del 2025

del UFFICIO UFFICIO GESTIONE PATRIMONIO - DEMANIO E CATASTO

avente ad oggetto:

PIANO DELLE VALORIZZAZIONI E ALIENAZIONI 2026-28 CONTENUTO NEL DUP 2026-28
APPROVATO CON C.C. N.39/2025. PRESA ATTO STIMA ECONOMICA.

si esprime ai sensi dell'art. 49, 1 comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000,
parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

San Donato Milanese li, 01/10/2025

Sottoscritto dal Dirigente
(MARTINI DOMENICO)
con firma digitale



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

CODICE ENTE 11080

UNITA' OPERATIVA GESTIONE BILANCIO - UO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla proposta n. 3150 del 2025

del UFFICIO UFFICIO GESTIONE PATRIMONIO - DEMANIO E CATASTO

avente ad oggetto:

PIANO DELLE VALORIZZAZIONI E ALIENAZIONI 2026-28 CONTENUTO NEL DUP 2026-28
APPROVATO CON C.C. N.39/2025. PRESA ATTO STIMA ECONOMICA.

si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto
2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile.

San Donato Milanese li, 07/10/2025

Sottoscritto dal Dirigente
(BRESCIANINI NADIA)
con firma digitale



COMUNE DI
SAN DONATO MILANESE
CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
CODICE ENTE 11080

Attestazione di Esecutività

Delibera N. 100 del 09/10/2025

Oggetto: PIANO DELLE VALORIZZAZIONI E ALIENAZIONI 2026-28 CONTENUTO NEL DUP 2026-28 APPROVATO CON C.C. N.39/2025. PRESA ATTO STIMA ECONOMICA..

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 24/10/2025 ai sensi dell'art.134, comma 3, D. Lgs. 267/2000.

San Donato Milanese li, 27/10/2025

Sottoscritta
(MARTINA STEFANE LAURA)
con firma digitale



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

CODICE ENTE 11080

Attestazione di avvenuta pubblicazione

Delibera N. 100 del 09/10/2025

Oggetto: PIANO DELLE VALORIZZAZIONI E ALIENAZIONI 2026-28 CONTENUTO NEL DUP 2026-28 APPROVATO CON C.C. N.39/2025. PRESA ATTO STIMA ECONOMICA..

Attesto che il presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio per 15 gg. consecutivi, dal 13/10/2025 al 28/10/2025

San Donato Milanese li, 29/10/2025

Sottoscritta
(MARTINA STEFANEA LAURA)
con firma digitale