Città di Pioltello
Città Metropolitana
di Milano

Lavori Pubblici
Patrimonio Comunale

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 65 DEL 29/10/2026

OGGETTO: **AGGIORNAMENTO DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI ANNO 2026 (ART. 58 D.L. 112/2008, CONVERTITO CON L. 133/2008).**

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

• il Comune di Pioltello è dotato del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 12/01/2009 e successivi aggiornamenti, in applicazione dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133;
• con deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 18/12/2025 è stato approvato il precedente Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2026;
• nel Piano sono individuati i beni immobili di proprietà comunale, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione;
• l'inserimento degli immobili nel Piano ne determina la classificazione come patrimonio disponibile (art. 58, comma 2, D.L. n. 112/2008), fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale;
• il Piano è da allegare al bilancio di previsione e da approvare da parte del Consiglio comunale (art. 42 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267), su proposta della Giunta comunale (art. 48 del medesimo decreto).

CONSIDERATO che:

• eventuali integrazioni o rettifiche al Piano possono essere apportate ogni qualvolta mutino le esigenze organizzative e/o le valutazioni sull'utilizzo dei beni costituenti il patrimonio immobiliare del Comune;
• l'ufficio Patrimonio, a seguito della ricognizione delle proprietà comunali, ha evidenziato la necessità di inserire nel Piano due ulteriori immobili e di riproporre due immobili già inseriti, come illustrato nella Relazione tecnica datata 26/10/2026 a firma del Responsabile del Procedimento Arch. Cristian Sanna e della Dirigente Arch. Nicola Lesage, allegata al presente atto;
• il primo immobile è la "Cascina Castelletto" (scheda n. 1): compendio agricolo (fabbricati e terreni) identificato al catasto del Comune di Pioltello al foglio 7, mappale 105, e al foglio 9, mappali 392, 16, 17, 18, 19, 26, 393, 868, 871, 876, 766, 767, 1119, 246 sub. 2, 14, azzonato dal Piano delle Regole del PGT vigente come "Art. 29 – Ambiti agricoli (ex zone E)"; la cascina ha una configurazione planimetrica riconducibile al quadrato, con dimensioni di circa 5300 mq di cui 2500 mq occupati dalla corte centrale, e un corpo a sud di circa 250 mq storicamente adibito ad abitazione del conduttore (casa padronale), di cui circa la metà del fabbricato attualmente crollata.
• dal 2018 al 2025 il Comune ha eseguito significativi interventi di manutenzione straordinaria e messa in sicurezza (intonaci, serramenti, copertura, consolidamento delle strutture del tetto e dei pilastri) sul corpo di fabbrica adibito ad abitazione, sul portico-fienile adiacente e sul corpo lato strada, con rifacimento della copertura nella zona dell'essiccatoio e dell'androne d'ingresso, mentre i restanti fabbricati versano in totale stato di abbandono, con porzioni parzialmente o totalmente

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
e stampato il giorno 17/11/2026 da Silvia Sanna - Pioltello.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

crollate e altre pericolanti;
• il compendio, occupato da un'azienda agricola privata in forza di contratto di affittanza agraria con scadenza al 10 novembre 2024, è stato liberato definitivamente ed è tornato nella disponibilità dell'Ente il 14 novembre 2025; per tutelare il bene favorendo l'utilizzo agricolo dei terreni, questi sono stati concessi in affitto, con D.D. n. 68 del 04/02/2026, all'operatore economico Azienda Agricola C.na Croce di Zecchi Pietro, dalla data di sottoscrizione del contratto fino al 10 novembre 2027, mentre il fabbricato (cascina) non è compreso nell'affitto e l'affittuario dovrà garantirne la custodia;
• il secondo immobile è l'ex edificio scolastico INDAIP/ENAIP, via Alla Stazione n. 22 (scheda n. 2), ex istituto professionale situato in prossimità della stazione ferroviaria di Pioltello, le cui attività scolastiche sono cessate nel 2022, identificato catastalmente al foglio 9, mappale 52, sub. 705, piani S1, T, 1; alcune porzioni del piano seminterrato sono attualmente concesse in uso temporaneo ad associazioni culturali e di promozione sociale per attività al momento connesse a un Centro di Aggregazione Giovanile, usi che dovranno cessare o essere regolarizzati prima dell'assegnazione; l'immobile necessita di lavori di ammodernamento e di adeguamento alle normative vigenti;
• l'ex edificio INDAIP/ENAIP è azzonato nel Piano dei Servizi del PGT vigente come "Servizi per l'istruzione", sigla "I17", categoria che comprende scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di 1° grado e, tra i servizi di interesse sovracomunale, scuole secondarie di 2° grado e scuole professionali, e la Soprintendenza, con nota del 30/09/2025 prot. 27920, ha escluso l'interesse culturale dell'immobile ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 (artt. 10 e 12);
• l'Amministrazione intende valorizzare i due immobili, per sottrarli all'incuria e restituirli alla collettività attraverso progetti di rigenerazione urbana e coesione sociale, assegnandoli, tramite concessione di valorizzazione ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 (richiamato dall'art. 58, comma 6, del D.L. n. 112/2008) mediante procedura ad evidenza pubblica, con costituzione a favore dell'assegnatario di un eventuale diritto di superficie (artt. 952 e ss. c.c.) a tempo determinato, per una durata da stabilire nel rispetto dei limiti previsti dalla procedura che sarà individuata dopo l'approvazione del Piano per l'immobile denominato "Ex edificio scolastico INDAIP/ENAIP", mentre per il fabbricato denominato "Cascina Castelletto" mediante costituzione a favore dell'assegnatario di un eventuale diritto di superficie (artt. 952 e ss. c.c.) con durata massima di 35 anni.
Per l'immobile "Ex edificio scolastico INDAIP/ENAIP" si prevede un utilizzo a "Studentato" cioè ad struttura residenziale destinata principalmente a ospitare studenti universitari, mentre per il fabbricato denominato "Cascina Castelletto" si prevede una destinazione sociale e assistenziale.
• per l'anno 2026 è inoltre prevista, nell'elenco di cui all'All. C, la riproposizione, mediante una nuova procedura di asta pubblica, di due immobili già inseriti nel Piano delle alienazioni approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 44 del 7 giugno 2023, le cui precedenti aste sono andate deserte, e precisamente: Lotto 1, immobile sito in via M. D'Antona n. 4, identificato catastalmente al foglio 6, mappale 854, subalterno 2; Lotto 2, immobile sito in via M. D'Antona n. 4, identificato catastalmente al foglio 6, mappale 854, subalterno 9;
• per gli elenchi di cui agli Allegati A (terreni da alienare), D (trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà) ed E (tabella valorizzazioni), non vi sono aggiornamenti rispetto al Piano approvato con la citata deliberazione n. 83 del 18/12/2025.

DATO ATTO che:

• gli immobili, per poter essere valorizzati, devono essere inseriti nel Piano di cui all'art. 58 del D.L. n. 112/2008;
• per la Cascina Castelletto gli usi di rilevanza sociale e di interesse pubblico proposti dovranno risultare compatibili con la disciplina degli ambiti agricoli o, in caso contrario, essere resi conformi con gli ordinari procedimenti previsti dalla L.R. n. 12/2005;
• l'art. 9, comma 15, della L.R. n. 12/2005 consente la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi senza necessità di variante, con motivata deliberazione del Consiglio comunale, da adottare prima dell'avvio della procedura e previa verifica che l'uso proposto sia riconducibile a tale categoria;
• per la Cascina Castelletto, se il fabbricato ha oltre settant'anni, esso è presunto di interesse culturale fino all'esito della verifica di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004; ove riconosciuto bene culturale, saranno necessarie l'autorizzazione ministeriale all'alienazione o alla concessione in uso (artt. 55 e ss. e 106) e agli interventi (art. 21) e dovrà essere verificata con la Soprintendenza l'applicabilità della denuncia e della prelazione di Stato, Regione ed enti pubblici territoriali, esercitabile entro 60 giorni dalla denuncia (artt. 59-62); per gli interventi su aree soggette a tutela paesaggistica è richiesta l'autorizzazione di cui all'art. 146 del medesimo decreto;

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
e stampato il giorno 17/11/2026 da Silvia Sanna - Pioltello.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

• non si ravvisano, allo stato, profili di prelazione agraria (art. 8 L. n. 590/1965; art. 7 L. n. 817/1971), riguardando la prelazione l'alienazione a titolo oneroso di fondi rustici, mentre l'operazione in esame ha ad oggetto la sola concessione del fabbricato, fermo restando il riesame della questione, d'intesa con il Segretario comunale o l'ufficio legale, ove fosse prevista la vendita di terreni agricoli;
• l'elenco da pubblicare nelle forme previste per gli Enti locali ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile ed ha effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto (art. 58, comma 3, D.L. n. 112/2008).

RITENUTO di procedere alla valorizzazione dei beni secondo quanto previsto dal vigente Regolamento per le alienazioni;

RITENUTO altresì di approvare la proposta di aggiornamento del Piano e di sottoporla al Consiglio comunale per la sua approvazione;

VISTO:
• l'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito con modificazioni dalla L. n. 133/2008, inerente "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali";
• l'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni dalla L. n. 410/2001, inerente "Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione";
• il D.Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
• la L.R. n. 12/2005, in particolare gli artt. 9, comma 15, e 95-bis;
• gli artt. 952 e seguenti del codice civile in materia di diritto di superficie;
• la sentenza della Corte costituzionale n. 340 del 16 dicembre 2009;
• gli artt. 42 e 48 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i., che attribuiscono rispettivamente al Consiglio comunale la competenza in materia di approvazione del Piano e alla Giunta comunale la competenza a predisporre e proporre i relativi atti;
• la Legge n. 47/1985, art. 25, inerente "Semplificazione delle procedure";

DATO ATTO che in allegato alla presente sono stati acquisiti i pareri espressi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i., di regolarità tecnica

DATO ATTO CHE in allegato alla presente, sono stati acquisiti i pareri espressi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 smi, qui allegati;

DATO ATTO CHE il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente e, pertanto non è richiesto il parere di regolarità contabile;

DATO ATTO CHE in allegato alla presente è stato acquisito, altresì, il parere favorevole del Segretario Generale dottor Giovanni Andreassi in merito alla conformità legislativa.

DELIBERA

1) di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2) di approvare la proposta di aggiornamento del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008 convertito con modificazioni dalla L. n. 133/2008, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 18/12/2025, mediante:
- inserimento nell'elenco dei fabbricati da valorizzare mediante procedure ad evidenza pubblica (All. B) dei seguenti immobili: Cascina Castelletto – compendio agricolo (scheda n. 1) ed ex edificio scolastico INDAIP/ENAIP, via Alla Stazione n. 22 (scheda n. 2), come descritti nella Relazione tecnica datata 26/10/2026 e nelle schede allegate alla stessa, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- riproposizione per l'anno 2026 dell'alienazione dei due immobili di via M. D'Antona n. 4 (Lotto 1: foglio 6, mappale 854, subalterno 2; Lotto 2: foglio 6, mappale 854, subalterno 9), le cui precedenti aste sono andate deserte;

3) di dare atto che per gli Allegati A, D ed E non vi sono aggiornamenti rispetto al Piano approvato

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
e stampato il giorno 17/11/2026 da Silvia Sanna - Pioltello.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

con deliberazione n. 83 del 18/12/2025, e di confermare, per quanto non modificato dal presente atto, il contenuto di tale Piano;

4) di dare atto che, con l'approvazione dell'aggiornamento da parte del Consiglio comunale, l'inserimento degli immobili nel Piano ne determinerà la classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale, con conseguente variazione dell'inventario dei beni immobili;

5) di dare atto che eventuali modifiche delle destinazioni urbanistiche degli immobili saranno attuate mediante le procedure ordinarie previste dalla L.R. n. 12/2005 e, in particolare:

- per la Cascina Castelletto, gli usi a carattere sociale e di interesse pubblico proposti dovranno essere compatibili con la disciplina degli ambiti agricoli di cui all'art. 29 delle Norme del Piano delle Regole ovvero, qualora non conformi, essere subordinati all'espletamento delle necessarie procedure di cui alla norma citata;
- per l'ex edificio INDAIP/ENAIP, qualora siano previsti interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale non contemplate dal vigente Piano dei Servizi, il Consiglio Comunale dovrà preventivamente adottare, prima dell'avvio della procedura di assegnazione, la motivata deliberazione prevista dall'art. 9, comma 15, della L.R. n. 12/2005.

6) di indicare quale linea di valorizzazione degli immobili di cui al punto 2) la concessione di valorizzazione ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001, richiamato dall'art. 58, comma 6, del D.L. n. 112/2008, da assegnare mediante procedura ad evidenza pubblica, con costituzione a favore dell'assegnatario di un diritto di superficie (artt. 952 e ss. c.c.) a tempo determinato, per una durata da stabilire nel rispetto dei limiti previsti dalla procedura che sarà individuata dopo l'approvazione del Piano, e con il coinvolgimento di soggetti terzi che si facciano carico, in tutto o in parte, degli interventi di recupero e rifunzionalizzazione;

7) di rinviare ad apposito provvedimento l'individuazione della specifica procedura per la scelta del contraente, nel rispetto del vigente Regolamento e con procedure ad evidenza pubblica;

8) di disporre che, a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio comunale, l'elenco così aggiornato sia pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale del Comune, dando atto che la pubblicazione ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti di cui all'art. 2644 del codice civile nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione in catasto;

9) di dare atto che contro l'iscrizione dei beni nell'elenco è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge;

10) di stabilire che il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari così aggiornato sia allegato al bilancio di previsione;

11) di dare mandato al Dirigente competente e all'ufficio Patrimonio di porre in essere tutti gli atti conseguenti e necessari;
12) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 – comma 4° del D.Lgs 267/2000;

13) di trasmettere copia della presente ai capigruppo consiliari.

Cons.

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
e stampato il giorno 17/11/2026 da Silvia Sanna - Pioltello.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.