



Deliberazione di Consiglio comunale

Numero 5 del 28-01-2026

OGGETTO: PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI PER L'ANNO 2026.

Nell'anno duemilaventisei, il giorno ventotto del mese di Gennaio, presso l'Aula consiliare, alle ore 21:09, mediante avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito il Consiglio Comunale.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla normativa vigente, all'appello risultano presenti:

| Componente | Qualifica | P/A |
|------------------------------|-------------|-----|
| MANCARELLA CALOGERO FABRIZIO | Presidente | P |
| ORLANDI ANDREA | Sindaco | P |
| BELLOFIORE ROBERTO | Consigliere | P |
| BALE YASMINE | Consigliere | P |
| BERNASCONI STEFANO | Consigliere | P |
| BINDI PAOLO | Consigliere | P |
| FORLONI GIUSEPPE | Consigliere | P |
| CASELLI FULVIO | Consigliere | P |
| CASATI ELISA | Consigliere | P |
| CONTI EDOARDO LUCA | Consigliere | P |
| VARASI MONICA | Consigliere | P |
| CARONNI GIUSEPPE | Consigliere | P |
| RIOLI ANGELO | Consigliere | P |

| Componente | Qualifica | P/A |
|-----------------------------|--------------------|-----|
| TRANCHINA SALVATORE | Consigliere | P |
| GIUSSANI STEFANO | Consigliere | P |
| COLOMBO CHRISTIAN | Consigliere | P |
| RE DARIO | Consigliere | P |
| SCARLINO CLAUDIO | Consigliere | P |
| RECALCATI ANDREA | Vice Presidente | P |
| LA PALOMENTA CLELIA | Consigliere | P |
| GALLIANI VITO MICHELE | Consigliere | P |
| NASUELLI DAVIDE | Consigliere | P |
| RIZZO GASPARE GIUSEPPE ELIA | Consigliere | P |
| PAGGIARO DANIELE | Consigliere | P |
| RE UBERTO | Consigliere | P |

Assiste alla seduta il Segretario Generale MATTEO BOTTARI il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente CALOGERO FABRIZIO MANCARELLA assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento sopra indicato.

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI PER L'ANNO 2026.

Su proposta dell'Assessore al Patrimonio, sig. Nicola Violante:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato l'art. 58 del D.L. n. 112 del 25/06/2008, convertito nella Legge 06/08/2008 n. 133, che, per procedere a riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province, comuni e altri enti locali, ha previsto un nuovo allegato al Bilancio di Previsione, costituito da un elenco degli immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione;

Rilevato che ciascun ente, con deliberazione dell'organo di governo, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi, individua e redige l'elenco suddetto;

Dato atto che il successivo comma 2 del medesimo articolo della legge sopra citata, così come modificato a seguito della dichiarazione d'illegittimità costituzionale, dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 340/2009, stabilisce che "l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica";

Considerato che è stata attivata, attraverso i Servizi competenti, una procedura di ricognizione del patrimonio dell'ente, sulla base della documentazione presente negli archivi e negli uffici, predisponendo un elenco di immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione in ragione della loro specifica dislocazione sul territorio comunale, dell'accessibilità, del contesto ambientale, delle infrastrutture esistenti, per essere poi valorizzati o alienati;

Atteso che, relativamente a tali beni, sono state sviluppate le opportune analisi giuridico - amministrative, catastali ed urbanistiche al fine di verificarne l'effettiva titolarità e i titoli di provenienza, la loro natura, ovvero la loro appartenenza se rientranti nel patrimonio indisponibile o disponibile, l'identificazione catastale – urbanistica, e sono state esaminate le nuove e possibili diverse funzioni degli stessi per le esigenze dell'Amministrazione;

Ritenuto inoltre di prevedere anche per l'Esercizio 2026, l'alienazione dei diritti edificatori delle aree di proprietà comunale destinate a servizi, specificando che detti diritti edificatori generati dalle suddette aree sono liberamente commercializzabili, al pari dei diritti generabili dalle aree a servizi inattuati di proprietà privata individuate dal vigente Piano dei Servizi del PGT, secondo le modalità e le procedure indicate nel vigente Regolamento per l'istituzione, la gestione, la conservazione e la pubblicizzazione del registro delle cessioni dei diritti edificatori;

Evidenziati negli elenchi di cui agli Allegati nn. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 - 8 i beni che si intendono valorizzare o dismettere;

Accertato che, dall'esame della documentazione presente nell'archivio patrimoniale, è stata rilevata la piena e libera proprietà dei beni riportati negli allegati al presente atto;

Rilevata la completezza del Piano di Alienazione e Valorizzazione inerente gli immobili del patrimonio disponibile che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e sottolineato che i valori di cessione dei cespiti indicati negli Allegati nn. 2 – 3 – 4 - 5 – 6 - 8, è da intendersi meramente indicativo, in quanto per ciascuno degli immobili ceduti dovrà essere eseguita opportuna perizia, mentre per gli immobili indicati nell'allegato n. 1 sono state eseguite le opportune perizie, e aggiornati i valori sulla base delle ultime pubblicazioni disponibili (Agenzia delle Entrate – Banca Dati delle quotazioni Immobiliari – anno 2025, 1° semestre);

Considerato che è stata in particolare attivata, attraverso gli Uffici competenti, una procedura di ricognizione del patrimonio comunale, costituito da sedimi stradali, da altre aree pubbliche destinate a verde, da aree destinate a parcheggio e aree destinate a cimitero già nella piena disponibilità del Comune e di pubblico transito/uso, ma formalmente non ancora intestati all'Ente, finalizzata alla progressiva regolarizzazione del regime giuridico delle aree, che deve essere allineato allo stato di fatto, ed alla conseguente revisione catastale delle stesse;

Considerato, altresì, che a seguito di tale ricognizione sono stati identificati, nell'elenco allegato (Allegato 7) alla presente deliberazione quale parte integrante della stessa, i sedimi stradali, le altre aree pubbliche

destinate a verde, a parcheggi e a cimitero costituiti dai mappali già frazionati o da frazionare che vengono inseriti, in relazione a quanto disposto dall'art. 58 del D.L. n. 112 del 25/06/2008 convertito nella Legge n. 06/08/2008 n. 133, nel Piano delle valorizzazioni e alienazioni immobiliari con effetto dichiarativo della proprietà, in quanto:

- destinati ad uso pubblico ininterrottamente da oltre venti anni;
- ricompresi negli elenchi del demanio stradale comunale e del demanio del comune;
- (per le aree adibite a viabilità) destinati a viabilità pubblica e di fatto adibiti a tale uso ininterrottamente da oltre vent'anni e alla toponomastica delle relative vie pubbliche e la Polizia Locale di Rho svolge regolarmente su di esse, da oltre 20 anni, i propri compiti di gestione e vigilanza stradale, come da attestazione agli atti del procedimento;
- (per le aree adibite a parco) destinati a parco pubblico e di fatto adibiti a tale uso ininterrottamente da oltre vent'anni;
- (per le aree adibite a parcheggi) destinati a parcheggi e di fatto adibiti a tale uso ininterrottamente da oltre vent'anni;
- (per le aree adibite a cimitero) destinati a cimitero e di fatto adibiti a tale uso ininterrottamente da oltre vent'anni;
- destinati rispettivamente a viabilità, a parco pubblico, a parcheggio e a cimitero sia nel previgente PRG, che nel vigente PGT.

Considerato che la presente deliberazione risulta propedeutica all'approvazione del Bilancio di Previsione 2026–2028, ai sensi dell'articolo 172 del D.Lgs. n. 267/2000;

Visto il Regolamento per l'alienazione dei beni immobili patrimoniali di proprietà comunale;

Attesa la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs n. 267/2000;

Visti i pareri favorevoli espressi, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, dal Direttore Area Servizi di Programmazione economica e delle Entrate;

Visto, altresì, l'allegato parere di regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, dal Direttore Area Pianificazione Territoriale;

Presenti n. 22

Votanti n. 22

Voti favorevoli n. 15

Voti contrari n. 7 (Colombo, Giussani – Lega; Nasuelli – Gente di Rho; Re D, - SiAmoRho; Re U., Recalcati – F.d.I.; Rizzo – F.I.)

Con n. 15 voti favorevoli espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. Di approvare il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari Esercizio 2025, per i beni di cui agli Allegati seguenti:

a) Allegati nn. 1 - 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8, per i quali sono stati determinati e/o aggiornati i valori di stima per la loro possibile alienazione;

b) Allegato n. 7, per i quali l'inclusione nel piano ha effetto dichiarativo della proprietà, senza comportare costi di acquisizione, in quanto:

- destinati ad uso pubblico ininterrottamente da oltre venti anni;
- ricompresi negli elenchi del demanio stradale comunale e del demanio del comune;
- (per le aree adibite a viabilità) destinati a viabilità pubblica e di fatto adibiti a tale uso ininterrottamente da oltre vent'anni e alla toponomastica delle relative vie pubbliche e la Polizia Locale di Rho svolge regolarmente su di esse, da oltre 20 anni, i propri compiti di gestione e vigilanza stradale, come da attestazione agli atti del procedimento
- (per le aree adibite a parco) destinati a parco pubblico e di fatto adibiti a tale uso ininterrottamente da oltre vent'anni;
- (per le aree adibite a parcheggi) destinati a parcheggi e di fatto adibiti a tale uso ininterrottamente da oltre vent'anni;
- (per le aree adibite a cimitero) destinati a cimitero e di fatto adibiti a tale uso ininterrottamente da oltre

vent'anni;

- destinati rispettivamente a viabilità, a parco pubblico, a parcheggio e a cimitero sia nel previgente PRG, che nel vigente PGT;

2. Di confermare per l'Esercizio 2026 l'alienazione dei diritti edificatori delle aree di proprietà comunale destinate a servizi ed indicate in apposito allegato al presente atto, specificando che detti diritti edificatori generati dalle suddette aree sono liberamente commercializzabili, al pari dei diritti generabili dalle aree a servizi inattuati di proprietà privata individuate dal vigente Piano dei Servizi del PGT, secondo le modalità e le procedure indicate nel vigente Regolamento per l'istituzione, la gestione, la conservazione e la pubblicizzazione del registro delle cessioni dei diritti edificatori;

3. Di dare atto, in particolare, che per i beni indicati nell'Allegato 1 del presente Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari sono state eseguite le opportune perizie e aggiornati i valori sulla base delle ultime pubblicazioni disponibili (Agenzia delle Entrate – Banca Dati delle quotazioni Immobiliari – anno 2025, 1° semestre);

4. Di dare atto che i valori di cessione dei beni indicati negli Allegati 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8 del presente Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, sono da intendersi meramente indicativi in quanto su ciascuno di essi dovrà essere eseguita opportuna perizia, in concomitanza con l'avvio delle procedure di alienazione;

5. Di dare atto altresì che le aree da acquisire al demanio comunale di cui all'Allegato 7 non prevedono costi di acquisizione/esproprio, in quanto riferiti per le motivazioni esplicitate al punto 1b) del presente deliberato;

6. Di dare atto che i valori di cessione dei beni indicati nell' Allegato 8 del presente Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, sono da intendersi già definiti a seguito di valorizzazioni interne;

7. Di demandare al Direttore Area 4 Servizi di Programmazione economica e delle Entrate, relativamente ai beni indicati negli Allegati 1 - 3, lo svolgimento di tutti gli adempimenti necessari inerenti alle alienazioni e/o valorizzazioni, ivi compresa l'attività di trascrizione e relativa voltura, nonché la predisposizione delle perizie di stima;

8. Di demandare al Direttore Area 5 Pianificazione territoriale, relativamente ai beni indicati negli Allegati 2 - 4 - 5 - 6 - 8, lo svolgimento di tutti gli adempimenti necessari inerenti alle alienazioni e/o valorizzazioni, ivi compresa l'attività di trascrizione e relativa voltura, nonché la predisposizione delle perizie di stima;

9. Di dare atto che il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, per i sedimi stradali e le altre aree pubbliche ricomprese nello stesso (Allegato 7), produce effetto dichiarativo della proprietà in capo al Comune di Rho, ai sensi del comma 3 dell'art. 58 del D.L. n. 112 del 25/06/2008 come convertito dalla Legge n. 06/08/2008 n. 133, in assenza di precedenti trascrizioni, con effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto, fatte salve le conseguenti attività di trascrizione e voltura;

10. Di demandare al Direttore Area 5 Pianificazione Territoriale lo svolgimento di tutti gli adempimenti, relativi agli immobili riportati nell'elenco allegato (Allegato 7) alla presente deliberazione quale parte integrante della stessa:

a) previsti dall'art. 58 del D.L. n. 112 del 25/06/2008 come convertito dalla Legge n. 06/08/2008 n. 133;

b) connessi alla migliore e puntuale identificazione catastale degli immobili interessati dai sedimi stradali e da altre aree pubbliche a verde;

c) ad ogni altro adempimento conseguente alla presente deliberazione (registrazione, trascrizione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e aggiornamento catastale), autorizzando il Direttore alla sottoscrizione degli atti necessari.

11. Di demandare al Direttore Area 5 Pianificazione Territoriale, relativamente ai beni indicati nell'allegato 8, lo svolgimento di tutti gli adempimenti e gli atti necessari inerenti alle alienazioni, ivi compresa la sottoscrizione dei relativi atti notarili;

12. Di dare atto che la presente deliberazione risulta propedeutica all'approvazione del Bilancio di Previsione 2026–2028 ai sensi dell'articolo 172 del D.Lgs. n. 267/2000.

Deliberazione n. 5 del 28-01-2026

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente
CALOGERO FABRIZIO MANCARELLA

Il Segretario Generale
MATTEO BOTTARI

Deliberazione esecutiva ad ogni effetto di legge decorso il decimo giorno di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs n. 267/2000.