



Comune di San Zenone al Lambro

Provincia di Milano
P.zza Aldo Moro, 2
Tel. 02-98870024 Fax 02-987736

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 28 del 30/10/2025

OGGETTO: RICOGNIZIONE E DETERMINAZIONE VALORIZZAZIONE AREE P.E.E.P. DISPONIBILI SUL TERRITORIO COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 172 D.LGS. 18/08/2000 N. 267 - APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO COMUNALE DISCIPLINANTE LE MODALITA' DI TRASFORMAZIONE E LIBERALIZZAZIONE AMBITI P.E.E.P. E CONVENZIONATI - MODIFICA PIANO DI ALIENAZIONI - 2025 - 2026 - 2027

L'anno **2025**, addì **trenta**, del mese di **Ottobre** alle ore **17:00**, nel Palazzo Comunale, in seguito a convocazione disposta dal Sindaco, si è riunito il CONSIGLIO COMUNALE nelle persone dei signori:

Cognome e Nome	Pr.	As.	Cognome e Nome	Pr.	As.
TRONCONI ARIANNA	X		BOVA GIUSEPPE	X	
MASSERONI VALTER	X		NICOSIA VINCENZO	X	
ROZZONI PAOLA	X		BOCCARDI MASSIMO MARIA	X	
BIACCA CINZIA	X		CUCINIELLO LUIGI	X	
CACCINI ANTONIO	X		CREMASCHI CRISTINA		X
ZOLLER GABRIELE LAVINIO GIUSEPPE	X		COSTA MATTEO	X	
RIVILLI GIUSEPPE	X				

Presenti: 11 Assenti: 2

Partecipa **il Segretario Comunale** Dott. Enrico Antonio Cameriere, che provvede della redazione del presente verbale.

Il Sindaco Arianna Tronconi, dopo aver constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita i sigg. Consiglieri alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ai sensi dell'art. 55 del vigente Regolamento Comunale per il funzionamento del Consiglio Comunale, la rappresentazione informatica digitale della video registrazione costituisce verbale della seduta ed è conservata agli atti dell'Ente.

Si dà atto che il resoconto integrale della discussione, che riporta, altresì, gli interventi dei singoli Consiglieri che hanno partecipato al dibattito, è contenuto nella registrazione audio/video della seduta di Consiglio comunale, che rappresenta il verbale della seduta consiliare, che sarà pubblicato e conservato nelle forme previste dall'art. 55 del vigente Regolamento di Organizzazione e Funzionamento del Consiglio comunale.

Si dà atto, inoltre, che tutta la documentazione afferente al presente provvedimento è conservata agli atti d'ufficio.

Il Consigliere Boccardi, legge una comunicazione prima del Consiglio comunale, che si allega agli atti.

Il Sindaco si assenta e presiede la seduta il vice Sindaco Masseroni;

Successivamente si passa alla trattazione del punto nr. 1 in ordine del giorno ad OGGETTO: RICOGNIZIONE E DETERMINAZIONE VALORIZZAZIONE AREE P.E.E.P. DISPONIBILI SUL TERRITORIO COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 172 D.LGS. 18/08/2000 N. 267 - APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO COMUNALE DISCIPLINANTE LE MODALITA' DI TRASFORMAZIONE E LIBERALIZZAZIONE AMBITI P.E.E.P. E CONVENZIONATI – MODIFICA PIANO DI ALIENAZIONI - 2025 – 2026 - 2027

PREMESSO che il D.Lgs. n. 112 del 25/06/2008, convertito con Legge n. 133 del 06/08/2008, all'art. 58 rubricato "*Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni ed altri Enti Locali*" prevede:

al comma 1 che "*per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni ed altri Enti Locali, ciascun Ente con deliberazioni dell'organo di governo individui, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi ed uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, redigendo il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" da allegare al bilancio di previsione*";

al comma 2 che "*l'inserimento degli immobili nei piani ne determini la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne disponga espressamente la destinazione urbanistica*".

RICHIAMATA la Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 13/02/2025, esecutiva, avente ad oggetto "*Art. 172 D.Lgs. n. 267/2000 verifica quantità e qualità aree da cedere anno 2025*", che qui si intende integralmente richiamata.

RILEVATO che nel corso degli anni nel Comune di San Zenone al Lambro sono state edificate diverse lottizzazioni in edilizia convenzionata residenziale (ex Legge 167/1962), alloggi concessi ai privati in diritto di superficie (durata 90 o

99 anni a seconda della lottizzazione) e in diritto di proprietà per le quali il Comune detiene la nuda proprietà.

RILEVATO che nell'attuazione dei Piani di Zona ex P.E.E.P. sono predisposte a suo tempo convenzioni inerenti precisi vincoli di tipo negoziale agli assegnatari delle aree stesse, vincoli che sono stati trasferiti poi dagli originari assegnatari, per lo più cooperative edilizie, agli attuali proprietari.

ATTESO che nell'attuazione dei Piani di Zona ex P.E.E.P. una parte delle aree furono assegnate dal Comune di San Zenone al Lambro in regime di diritto di superficie di 99 anni, regime oggi trasferito agli attuali proprietari.

POSTO che vi è interesse, oggi, da parte di molti degli attuali proprietari, da un lato alla trasformazione dei diritti di superficie ancora vigenti in regimi di piena proprietà e dall'altro nella liberalizzazione degli immobili, in modo completo, rispetto ai vincoli tutt'ora vigenti.

DATO ATTO che:

con la Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 29/06/2007, esecutiva, avente ad oggetto "*L.549/1995 cessione in proprietà delle aree comprese nei piani ex Legge 167 già concesse in diritto di superficie*" l'Amministrazione Comunale aveva inteso proporre agli assegnatari degli alloggi la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà delle aree comprese nei piani di edilizia economica e popolare a suo tempo assegnati e che tale trasformazione doveva avvenire tramite il pagamento di un corrispettivo determinato dal Comune così come stabilito con successiva Delibera di Giunta Comunale n. 79 del 02/10/2007, esecutiva, avente titolo "*Presa d'atto determinazione del corrispettivo ex art. 31 comma 48 Legge 448/1992*";

con la Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 29/06/2007, esecutiva, avente ad oggetto "*L.167/1962 - convenzione assegnazione aree interpretazione autentica volontà contrattuale*" prevedeva che la somma da corrispondere al Comune per la cessione di aree in diritto di proprietà fosse determinata in percentuale sul prezzo di cessione dell'alloggio del valore ai fini ICI riformulando così l'articolo delle convenzioni e determinando la percentuale nel 4%.

VISTO che si rende necessario procedere con l'approvazione di nuovi criteri per la determinazione dei prezzi di riscatto e liberalizzazione in quanto:

dal 2007 ad oggi la normativa relativa all'alienazione del diritto di superficie, disciplinata principalmente dal Codice Civile, in particolare dagli articoli 952 e seguenti e da leggi speciali come la Legge 448/1998 per gli alloggi P.E.E.P, ha subito notevoli variazioni e che la Legge n. 213/2023 (Legge di Bilancio 2024) ha introdotto significative novità in materia di imposizione fiscale;

il metodo di calcolo approvato nel 2007 risulta ormai obsoleto in quanto basato sui valori determinati dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) ad oggi Piano di Governo del Territorio (P.G.T.).

ATTESO che il piano delle valorizzazioni conferma la trasformazione delle aree concesse dal Comune in diritto di superficie e in diritto di proprietà comprese nei piani approvati a norma della Legge 18/04/1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della Legge 22/10/1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie e di proprietà ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della

medesima Legge n. 865 del 1971. Il D.L. 06/07/2012 n. 95, convertito dalla la Legge 07/08/2012 n. 135 (cd. spending review), ha stabilito, con l'art. 23-ter, comma 1-bis, l'ulteriore modifica dell'art. 31, comma 46, lettera a) della legge n. 448/1998, disponendo che le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22/10/1971, n. 865 e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17/02/1992, n. 179, potevano essere sostituite con una convenzione avente *"una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione"*, tali convenzioni non sono state sottoscritte per quanto attiene il Comune di San Zenone al Lambro. La significativa compressione del periodo di persistenza dei vincoli di determinazione del prezzo delle cessioni successiva alla prima e di determinazione e revisione periodica del canone di locazione, consente di rendere di maggiore interesse per titolari degli alloggi la trasformazione diritto di superficie e la liberazione del diritto di proprietà. Più recentemente la Legge n. 147/2013, art. 1, comma 392, ha introdotto anche la facoltà per i Comuni di abbattere il corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in proprietà delle aree P.E.E.P., quale ulteriore strumento incentivante per sollecitare la cartolarizzazione del patrimonio comunale disponibile.

DATO ATTO che la normativa in premessa prevede che il Comune individui, redigendo apposito elenco sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili/aree ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, redigendo un *"Piano delle alienazioni e Valorizzazioni"* che consenta una programmazione e razionalizzazione dell'utilizzo del patrimonio tesa a *"recuperare"* economicamente l'utilità dei beni che non rivestono importanza strategica per l'attività dell'Ente, attraverso la dismissione dei medesimi, ovvero attraverso il ricorso a forme di valorizzazione finanziaria; l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica ed ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni producendo gli effetti previsti dall'articolo 2644 del Codice Civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

DATO ATTO che nel corso del periodo di validità del piano delle valorizzazioni (stabilito in anni tre) saranno valutate le eventuali istanze pervenute dei singoli soggetti interessati dal percorso di trasformazione delle aree ed attivate le procedure di alienazione in conformità con il vigente disciplina delle alienazioni degli immobili/aree comunali e con la normativa in materia.

RILEVATO che costituisce un indubbio interesse per l'Amministrazione Comunale promuovere ogni iniziativa per introitare le somme derivanti dalla cessione della proprietà delle aree, già concesse in diritto di superficie e in diritto di proprietà, anziché mantenere all'attivo del proprio patrimonio le aree stesse.

VISTO che è emersa la volontà di questa Amministrazione di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà e di sopprimere i limiti di godimento previsti nelle convenzioni ex Legge 865/1971 per le aree P.E.E.P. già concesse

in diritto di superficie, si rende necessario integrare e rettificare il piano delle alienazioni approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 13/02/2025, esecutiva, ad oggetto "Art. 172 D.Lgs. 267/2000 verifica quantità e qualità aree da cedere anno 2025".

DATO ATTO che l'Area Gestione e Pianificazione del Territorio ha effettuato la ricognizione del patrimonio dell'Ente, sulla base e nei limiti della documentazione presente negli archivi e negli uffici al fine di predisporre l'elenco dei beni immobili e delle aree suscettibili di valutazione e/o dismissione, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali.

RICHIAMATA la Determina n. 133 del 10/04/2025 avente ad oggetto "*Incarico per attività di trasformazione e liberalizzazione delle aree P.E.E.P. presenti nel territorio comunale di San Zenone al Lambro affidamento diretto, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b) del d.lgs. N.36/2023 - aggiudicazione*", che qui si intende integralmente richiamata, con la quale veniva affidato l'incarico per le attività propedeutiche alla trasformazione e liberalizzazione delle aree P.E.E.P. presenti nel territorio comunale di San Zenone al Lambro all'Arch. Camillo Cugini, con studio in Via Porzi, 24 a Crema (CR) - partita IVA 01176930194 - C.F. CGNCLL67P25D142W.

POSTO che il professionista incaricato con nota protocollo comunale n. 5769 del 16/10/2025 ha provveduto a trasmettere la seguente documentazione:
la "*Relazione Generale*" esplicativa del metodo di calcolo degli indennizzi dovuti per il riscatto del diritto di superficie e la liberalizzazione dei vincoli convenzionali del diritto di proprietà;
il "*Regolamento*" disciplinante le modalità di trasformazione del diritto di superficie e la liberalizzazione dei fabbricati collocati negli ambiti P.E.E.P. e convenzionati nel territorio comunale di San Zenone al Lambro;
una planimetria riportante la collocazione dei diversi comparti sul territorio comunale;
lo "*Studio e analisi dei singoli comparti*".

RICHIAMATO l'art. 172 del D.Lgs. 267/2000, che prevede la determinazione per la verifica della quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie - ai sensi delle Leggi 18/04/1962 n. 167, 22/10/1971 n. 865 e 05/08/1978 n. 457, che potranno essere ceduti in proprietà od in diritto di superficie.

VISTO che rispetto agli elenchi patrimoniali attualmente disponibili e quindi in conformità ai disposti dell'art. 58 della Legge 06/08/2008 n. 133 si individua l'elenco degli immobili/aree non strumentali all'esercizio delle funzioni e suscettibili di valorizzazione limitatamente alle effettive intenzioni di alienazione espresse dall'Amministrazione Comunale. Nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni comunali possono essere ricompresi quegli immobili di proprietà comunale che non sono utilizzati per attività istituzionali e che possono essere valorizzati o dismessi, beni che sono individuati dall'Organo di Governo.

DATO ATTO che i suddetti valori verranno utilizzati dall'Ente per determinare i corrispettivi di cui all'art. 31, comma 48 e comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 secondo la disciplina e le modalità espresse nella Relazione e nel

Regolamento facenti parte integrante del presente atto e i cui contenuti sono quelli di seguito riassunti:
periodo di validità del piano delle valorizzazioni è stabilito in anni tre;
in un'unica soluzione per la totalità dell'importo;
al fine di incentivare l'adesione, da parte di possibili richiedenti, l'Amministrazione prevede la possibile rateizzazione dell'importo dovuto;
la modalità di rateizzazione verrà stabilita dall'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione di Giunta;
la stipula dei relativi atti notarili, di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di liberalizzazione del diritto di proprietà dai vincoli convenzionali, potrà avvenire solo a seguito dell'intero pagamento delle somme dovute e complessivamente versate;
la scelta e il pagamento del notaio rogante saranno a carico del richiedente.

DATO ATTO altresì che i valori utilizzati per il calcolo dei corrispettivi potranno essere modificati, con apposito atto consiliare, anche durante la vigenza del periodo di validità del piano delle valorizzazioni che è stabilito in anni tre.

RITENUTO di:

variare il vigente piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari a modifica ed integrazione della Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 13/02/2025, esecutiva, il "*Piano delle alienazioni e valorizzazioni*" dei beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali per gli anni 2025-2026-2027 ai sensi dell'art. 58 D.L. 122/2008, come segue:

Tipologia	Anno 2025	Anno 2026	Anno 2027
Trasformazione Diritto di Superficie in Proprietà - Cooperative Edilizie	€ 47.500,00	€ 59.000,00	€ 60.000,00
Liberalizzazione del Diritto di proprietà da vincoli convenzionali - Cooperative Edilizie	€ 2.500,00	€ 1.000,00	€ 0,00

approvare la "*Relazione Generale*", il "*Regolamento*", la relativa planimetria riportante la collocazione dei diversi comparti sul territorio comunale e lo "*Studio e analisi dei singoli comparti*", facenti parte integrante e sostanziale del presente atto.

RITENUTO altresì di dare atto che sono fatte salve le eventuali disposizioni legislative, modificative delle attuali condizioni per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di liberalizzazione dei vincoli convenzionali del diritto di proprietà, in contrasto con quanto stabilito con la presente deliberazione e di demandare al Responsabile dell'Area Gestione e Pianificazione del Territorio l'assunzione dei provvedimenti di competenza necessari a dare attuazione alla presente deliberazione.

VISTI i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi, ai sensi dell'art. 49 e 147-bis del D.Lgs. n. 267/2000, dal Responsabile dell'Area Gestione e Pianificazione del Territorio e dal Responsabile della Ragioneria.

VISTO:

il D.Lgs. n. 267/2000;

il D.Lgs. n. 118/2011;
il vigente Statuto comunale;
il vigente Regolamento di contabilità
Legge 179 del 1992;
Legge n. 662/1996;
Legge Bucalossi (artt. 7 e 8 L. n. 10/1977, oggi artt. 17 e 18 D.P.R. 380/2001);
D.P.R. 327/2001;
D.M. 151/2020;
D.L. 77/2021;
Legge n. 448/1998 e s.m.i. (ultima modifica D.L. n. 21/2022).

Con voti n. 11 favorevoli, n. 1 astenuti (Boccardi), su n. 11 Consiglieri presenti e votanti, espressi nei modi e forme di legge,

DELIBERA

Per quanto espresso nella parte narrativa che qui si intende integralmente riportato:

1. di approvare l'attività di liberalizzazione da vincoli derivati dall'attuazione di piani di zona ex aree P.E.E.P. e alla trasformazione dei diritti di superficie in diritti di proprietà;
2. di approvare la seguente documentazione facente parte integrante e sostanziale del presente atto:
 - la "*Relazione Generale*" esplicativa del metodo di calcolo degli indennizzi dovuti per il riscatto del diritto di superficie e la liberalizzazione dei vincoli convenzionali del diritto di proprietà;
 - il "*Regolamento*" disciplinante le modalità di trasformazione del diritto di superficie e la liberalizzazione dei fabbricati collocati negli ambiti P.E.E.P. e convenzionati nel territorio comunale di San Zenone al Lambro;
 - la planimetria riportante la collocazione dei diversi comparti sul territorio comunale;
 - lo "*Studio e analisi dei singoli comparti*";
3. di variare conseguentemente il vigente piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari a modifica ed integrazione della Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 13/02/2025, esecutiva, come segue:

Tipologia	Anno 2025	Anno 2026	Anno 2027
Trasformazione Diritto di Superficie in Proprietà - Cooperative Edilizie	€ 47.500,00	€ 59.000,00	€ 60.000,00
Liberalizzazione del Diritto di proprietà da vincoli convenzionali - Cooperative Edilizie	€ 2.500,00	€ 1.000,00	€ 0,00

4. di dare atto che la motivazione che induce a decidere di includere nel piano le succitate aree è che tali beni, allo stato attuale, non rappresentano un'utilità economica o in termini di servizio per la comunità non adempiendo ad alcuna funzione e la loro alienazione permetterà un reinvestimento del valore in interventi a favore della cittadinanza;

5. di dare atto che la disciplina e le modalità espresse nella Relazione e nel Regolamento facenti parte integrante del presente atto, sono quelle di seguito riassunte:

- periodo di validità del piano delle valorizzazioni è stabilito in anni tre;
- in un'unica soluzione per la totalità dell'importo; al fine di incentivare l'adesione, da parte di possibili richiedenti, l'Amministrazione prevede la possibile rateizzazione dell'importo dovuto;
- la modalità di rateizzazione verrà stabilita dall'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione di Giunta;
- la stipula dei relativi atti notarili, di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di liberalizzazione del diritto di proprietà dai vincoli convenzionali, potrà avvenire solo a seguito dell'intero pagamento delle somme dovute e complessivamente versate;
- la scelta e il pagamento del notaio rogante saranno a carico del richiedente;

6. di dare atto che i valori utilizzati per il calcolo dei corrispettivi potranno essere modificati, con apposito atto consiliare, anche durante la vigenza del periodo di validità del piano delle valorizzazioni che è stabilito in anni tre;

7. di dare atto che sono fatte salve le eventuali disposizioni legislative, modificative delle attuali condizioni per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di liberalizzazione dei vincoli convenzionali del diritto di proprietà, in contrasto con quanto stabilito con la presente deliberazione;

8. di demandare al Responsabile dell'Area Gestione e Pianificazione del Territorio l'assunzione dei provvedimenti di competenza necessari a dare attuazione alla presente deliberazione;

Successivamente, a seguito di separata votazione

CON VOTI unanimi favorevoli, resi per alzata di mano, dai n. 11 Consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, ultimo comma, del T.U. n. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO
Arianna Tronconi
sottoscritto digitalmente

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Enrico Antonio Cameriere
sottoscritto digitalmente

Rientra il Sindaco