



COMUNE DI GRAVELLONA LOMELLINA

(Provincia di PAVIA)

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 6 Reg. Delib.

OGGETTO : Piano di zona per l'edilizia economico e popolare (p.e.e.p.) in via Valletta: trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865.

L'anno **2025** addì **17** del mese di **APRILE** alle ore 19.00 nella sede Comunale.
Previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria, in seduta pubblica di I^a convocazione.

Risultano:

N°	Consiglieri	Presenti	Assenti
1	GARZA Luciano	X	
2	VINCENZI Gianni Rinaldo	X	
3	PIROVANO Adriano	X	
4	ROVARIA Fausta	X	
5	RATTI Francesco		X
6	FIORINA Riccardo	X	
7	DE STEFANO Vincenzo	X	
8	MISURACA Giuseppe Pino	X	
9	MURA Giovanni	X	
10	BALDINI Erica		X
11	COMAZZI Paolo	X	
Totale N.		9	2

Partecipa il Segretario Comunale **NATALE D.ssa Angela Maria**

Il Sig. **GARZA Dr. Luciano** assunta la Presidenza e constatata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la seduta e pone in discussione la pratica di cui all'oggetto segnata all'ordine del giorno.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la convenzione 132628/6584 sottoscritta in data 27/01/1999 per la “Concessione in diritto di proprietà ed in diritto di superficie di un’area compresa nel Piano di Zona per l’Edilizia Economico e Popolare (PEEP) in Via Valletta, ai sensi dell’art. 35 della L. 865/1971”

Richiamata la Deliberazione della Giunta Comunale n. 7 del 09/01/2003 relativa a “Piano di zona per edilizia economico popolare: Conferma durata del diritto di superficie e integrazione della convenzione”;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 55 del 11/11/2024 relativa al piano per le alienazioni e/o valorizzazioni del patrimonio comunale, in cui è inserito come alienabile il sedime ceduto in diritto di superficie in riferimento alla convenzione di cui sopra;

Vista la Delibera del Consiglio Comunale n. 37 in data 37/12/2024 relativa all’approvazione del DUP;

Richiamata la seguente normativa di riferimento :

Legge 23 dicembre 1998 n. 448, così come modificata dalla Legge n. 106 del 12.07.2011, dall’articolo 23-ter, comma 1-bis della legge n. 135 del 2012, dall’art. 1, comma 392 della legge n. 147 del 2013, all’art. 31, commi da 45 a 50, dall’art. 25- undecies, commi 1 lett. a) e b) e 2 del D.L. 23.10.2018, n. 119 convertito dalla L. 136/2018, dal D.L. 31.05.2021, n. 77 convertito dalla L. 108/2021 e infine dal D.L.21/03/2022, n. 21 convertito con Legge 20 maggio 2022, n. 51, con cui si stabilisce che:

- *45. I comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell’articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell’articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971. Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia.*
- *46. Le convenzioni stipulate ai sensi dell’articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all’articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:*
 - a) per 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;*
 - b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.*
- *47. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell’unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.*
- *48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell’articolo 37 comma 1, del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di*

espropriazioni per pubblica utilità di cui al D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari»;

- **49.** È esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48.
- **49-bis.** I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Le disposizioni del presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati
- **49-ter.** Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.
- **49-quater.** In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva.

Decreto 28 settembre 2020, n. 151 “Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata” con cui il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha stabilito che:

Art. 1 - Corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione

1. Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448, è pari al cinquanta per cento del corrispettivo,

proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, ed è ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata, secondo la formula indicata al comma 2.

2. *Al fine di determinare la riduzione il corrispettivo di cui al comma 1, si applica la seguente formula:*

$$CRV = Cc_{.48} * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc.₄₈ = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

3. *In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:*

$$CRV_s = CRV * 0,5$$

CRV_s = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

4. *Il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'articolo 31, comma 49-quater, secondo periodo, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, per effetto della stipula della convenzione tra le parti.*

Art. 2 - Dilazione di pagamento

1. *Su richiesta di parte, il comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.*
2. *La garanzia a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del Codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile.*
3. *In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645-quater del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata.*

Vista la proposta operativa trasmessa dall'Ufficio Tecnico Comunale;

Visto che il procedimento tecnico amministrativo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione, si avvierà ad istanza di parte, che dovrà presentare apposita istanza, a cui seguirà, ad avvenuto pagamento del corrispettivo dovuto,

la stipula di atto modificativo della convenzione vigente.

Dato atto che:

- sulla base dei conteggi effettuati dall'Ufficio Tecnico, il Comune, trasmetterà al richiedente una comunicazione contenente l'ammontare complessivo del corrispettivo da versare.
- Il richiedente, qualora accetti, dovrà inviare una comunicazione scritta al Comune, allegando alla stessa la ricevuta di pagamento, mediante versamento alla Tesoreria Comunale, dell'acconto pari al 20% (venti per cento) del corrispettivo comunicato, che resterà invariato per 60 (sessanta) giorni a partire dalla data della proposta, trascorsi i quali il valore, qualora sia stata comunicata l'accettazione e il pagamento dell'acconto, sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.
- *La restante parte del corrispettivo potrà essere versata in una delle seguenti modalità:*
 - in unica soluzione entro la data di stipula dell'atto pubblico/nuova convenzione;
 - in forma rateale, nel modo di seguito indicato:
 - a) *il 25% entro 60 (trenta) giorni dalla data di accettazione della proposta;*
 - b) *il 25% entro 90 (novanta) giorni dalla data di accettazione della proposta;*
 - c) *il 25% entro 180 (centottanta) giorni dalla data di accettazione della proposta;*
 - d) *il 25% entro la data di stipula dell'atto pubblico/nuova convenzione e comunque non oltre 270 (duecentosettanta) giorni dalla data di accettazione della proposta.*

Sulle somme rateizzate dovrà essere corrisposto l'interesse legale.

Oppure per rateizzazione successiva all'atto di trasferimento:

- a) *il 25% alla data di stipula dell'atto pubblico;*
- b) *il 25% entro 90 (novanta) giorni dalla data di stipula dell'atto pubblico;*
- c) *il 25% entro 180 (centottanta) giorni dalla data di stipula dell'atto pubblico;*
- d) *il 25% entro 270 (duecentosettanta) giorni dalla data di stipula dell'atto pubblico.*

Sulle somme rateizzate dovrà essere corrisposto l'interesse legale e alla stipula dell'atto dovrà essere presentata apposita fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa di importo pari al valore di vendita rivalutata del periodo di rateizzazione.

- La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di alienazione e locazione degli immobili sono disposte mediante atto pubblico predisposto da un notaio incaricato dal soggetto richiedente.

Stabilito che l'atto dovrà fare esplicita menzione dell'impegno al mantenimento ad uso pubblico dell'area a parcheggio realizzata in fregio a Via Dei Longobardi lungo il fronte est del mappale 1541 del Fg. 16, nell'area individuata dal Piano di Governo del Territorio vigente – Piano dei Servizi “Parcheggio Pubblico”

Dato atto che le spese istruttorie, imposte e tasse comunque dovute per gli atti, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, saranno a carico del proprietario degli alloggi/unità immobiliari.

Ritenuto di determinare, come di seguito, il corrispettivo che resterà invariato per 60 (sessanta) giorni, trascorsi i quali il valore sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo:

A. Stima del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

SUPERFICIE DELL'AREA IN DIRITTO DI SUPERFICIE mq.	Mq.	8114,00
Valore OMI Agenzia Entrate 1° semestre 2024	€/mq	820,00

Decurtazione art. 37 comma 1 DPR n. 327/2001 (75%)	€/mq	615,00
Riduzione art. 31 comma 48 Legge 448/1998 (60%)	€/mq	369,00
Percentuale di incidenza dell'area sul valore dell'edificio, determinata forfettariamente nella misura del 15% (€/mq)	€/mq	55,35
VALORE VENALE DELL'AREA	€.	449.109,90
Oneri di concessione calcolati sull'area in diritto di superficie (rif. Convenzione rep. 132628/6584)	€.	186.260,61
Oneri di urbanizzazione II (rif. Pratica edilizia 36/99)	€.	15.826,96
Oneri rivalutati <i>sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree</i>	€.	322.987,51
CORRISPETTIVO COMPLESSIVO	€.	126.122,39
Corrispettivo rapportato alla quota millesimale	€.	126,12

B. Stima del corrispettivo per l'eliminazione vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione.

Cc.48 * QM = Corrispettivo comma 48 rapportato alla quota millesimale	€	126,12
ADC = Numero degli anni di durata della convenzione	anni	99
ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.	anni	26
ADC - ATC	anni	73
(ADC - ATC)/ADC		0,74
CRV = Cc.48 * QM * 0,50 * (ADC - ATC)/ADC	€	46,50
CRS = 0,50 * CRV	€	23,25
IMPORTO DA VERSARE rapportato alla quota millesimale	€/mill.	23,25

Ritenuto di autorizzare il Responsabile del servizio tecnico alla sottoscrizione degli atti relativi;

Ritenuto di demandare ai responsabili dei servizi interessati l'attuazione di tutte le procedure finalizzate alla stipula degli atti di trasformazione delle aree in diritto di superficie e di rimozione dei vincoli convenzionali residui;

Visti i pareri dei responsabili dei servizi interessati ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267;

Con voti n. 8 favorevoli su numero 8 Consiglieri presenti e votanti.

DELIBERA

1 Di approvare la cessione in diritto di proprietà delle aree di cui alla convenzione 132628/6584 sottoscritta in data 27/01/1999 per la "Concessione in diritto di proprietà ed in diritto di superficie di un'area compresa nel Piano di Zona per l'Edilizia Economico e Popolare (PEEP) in Via Valletta, ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971" nonché la contestuale rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e di canone massimo di locazione;

2 Di dare atto che le procedure di trasformazione saranno effettuate in base ai corrispettivi come sopra determinati;

4 Di dare atto che, per le procedure di rimozione dei vincoli convenzionali residui, si applicheranno le disposizioni di cui:

- alla Legge 23 dicembre 1998 n. 448, così come modificata dalla Legge n. 106 del 12.07.2011, dall'articolo 23-ter, comma 1-bis della legge n. 135 del 2012, dall'art. 1, comma 392 della legge n. 147 del 2013, all'art. 31, commi da 45 a 50, dall'art. 25- undecies, commi 1 lett. a) e b) e 2 del D.L. 23.10.2018, n. 119 convertito dalla L. 136/2018, dal D.L. 31.05.2021, n. 77 convertito dalla L. 108/2021 e infine dal D.L.21/03/2022, n. 21 convertito con Legge 20 maggio 2022, n. 51,
- al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 “Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”, pubblicato sulla G.U. Serie Generale n. 280 del 10/11/2020, in vigore dal 25/11/2020;

5 Di stabilire che gli atti dovranno fare esplicita menzione dell'impegno al mantenimento ad uso pubblico dell'area a parcheggio realizzata in fregio a Via Dei Longobardi lungo il fronte est del mappale 1541 del Fg. 16, nell'area individuata dal Piano di Governo del Territorio vigente – Piano dei Servizi “Parcheggio Pubblico”

6 Di demandare ai responsabili dei servizi interessati l'attuazione di tutte le procedure finalizzate alla stipula degli atti di trasformazione delle aree in diritto di superficie e di rimozione dei vincoli convenzionali residui;

7 Di autorizzare il Responsabile del servizio tecnico alla sottoscrizione degli atti relativi;

Si pone ai voti l'immediata eseguibilità del presente provvedimento;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti n. 8 favorevoli su n. 8 consiglieri presenti e votanti

D E L I B E R A

- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del Decreto legislativo 267/2000.

1. Il sottoscritto, vista la proposta di deliberazione, esprime, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 267/2000,

- IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA:

PARERE	☒	FAVOREVOLE
	☐	NON FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
F.to (BORDIN Geom. Silvia)

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to **GARZA Dr. Luciano**

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to **NATALE D.ssa Angela Maria**

DICHIARAZIONE DI PUBBLICAZIONE
(art.124 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267)

N. Reg. Pubbl.

Si dichiara che copia della presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal 06.05.2025 al 21.05.2025.

Gravellona Lomellina, lì 06.05.2025

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to **NATALE D.ssa Angela Maria**

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione ai sensi del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 è divenuta immediatamente eseguibile ai sensi:

- [] - Art. 134 comma 3° del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, per scadenza del termine di 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione.
- [X] - Art. 134 comma 4° del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, per dichiarazione di immediata eseguibilità, con il voto espresso dalla maggioranza dei componenti.

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to **NATALE D.ssa Angela Maria**