Copia

	CITTA' DI BELGIOIOSO **Provincia di Pavia**	**Numero** **112**	**Data** **11-11-2026**

Deliberazione Giunta Comunale

Oggetto: **Deliberazione di determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli immobili a seguito dell'istanza prot. 9984 del 11/06/2026**

L'anno duemilaventisei il giorno undici del mese di novembre alle ore 21:00 nella sede dell'Ente, si è riunito l'Organo Deliberante Giunta Comunale.

Procedutosi all'appello nominale risultano:

Fabio Roberto Zucca	Sindaco	Presente
Gianluca Bozzini	Vice Sindaco	Presente
Chiara Genoeffa Fossati	Assessore	Presente
Giovanni Caprioli	Assessore	Presente
Luigi Marozzi	Assessore	Presente

Assiste il Segretario Comunale Davide Costa Presenti N. 5 – Assenti N. 0 – Totale componenti N. 5

Assume la Presidenza Prof. Fabio Roberto Zucca nella sua qualità di Sindaco il quale, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la pratica segnata all'Ordine del giorno.

Oggetto: Deliberazione di determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli immobili a seguito dell'istanza prot. 9984 del 11/06/2026

La Giunta Comunale

PREMESSO CHE:

- i Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) sono strumenti urbanistici (disciplinati dalla legge 167/1962 e dalla legge 865/1971 e s.m.i.) che fanno parte delle politiche attive per la casa in quanto finalizzati alla realizzazione di alloggi di tipo economico, trasferiti (in diritto di superficie o in piena proprietà) a favore di soggetti che non sono già proprietari di un'abitazione privata;
- Il Comune di Belgioioso, in passato aveva proceduto all'approvazione dei presenti atti amministrativi:
  a) Delibera di giunta Comunale n. 21 del 08/02/2005 – trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per le aree P.E.E.P. e P.I.P. presenti sul territorio comunale. (Legge 23/12/1998 n. 448 – Legge 12/12/2002 n. 273);
  b) Delibera di Giunta Comunale n. 18 del 29/03/2005;
  c) Delibera di giunta Comunale n. 189 del 13/09/2005 (Approvazione direttive e modalità per l'esecuzione della delibera di G.C. n. 21 del 08/02/2005 avente per oggetto: "Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per le aree PEEP e PIP individuazione modalità di adesione e pagamento);

DATO ATTO CHE:

- il combinato disposto delle modifiche introdotte dall'art 22 bis della L. 108/2021 e dall'art. 10 quinquies della L.51/2022 al comma 47 hanno ridisegnato l'impianto normativo che disciplina l'iter procedimentale per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà anche in relazione per quelle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e, pertanto, l'istanza di trasformazione da parte dei soggetti interessati può essere presentata solo a partire dalla data di approvazione dei corrispettivi di trasformazione, da intendersi quale proposta formale di trasformazione in piena proprietà da parte del Comune;
- in data 29 luglio 2021, con l'approvazione della Legge 108 di conversione con modifiche ed integrazione del Decreto-legge 77/2021 e pubblicata in Gazzetta Ufficiale- Serie Generale n. 181 del 30 luglio 2021, è stato introdotto l'art. 22 bis cha ha disposto importanti modifiche agli articoli 47, 48 e 49 bis dell'art. 31 della Legge 448/98;
- la modifica del comma 48 dell'art. 31 della Legge 448/98 introdotta dall'art. 22 bis ha stabilito che «il corrispettivo delle aree da cedere in piena proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'art. 5-bis comma 1, del decreto-legge 11 luglio1992, n. 333, convertito con modificazioni dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma, 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 ed impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e

relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 mq e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze per avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 mq.

- le modifiche legislative introdotte dall'art. 22 bis hanno comportato la sospensione della procedura e dei procedimenti in corso di trattazione, ad esclusione del perfezionamento delle stipule notarili relative alle trasformazioni per le quali gli interessati avevano già provveduto ad effettuare il pagamento prima dell'entrata in vigore della stessa L.108/2021;
- con l'entrata in vigore della Legge n. 51 del 20 maggio 2022, pubblicata in Gazzetta Ufficiale- Serie Generale n. 117 del 20 maggio 2022, con l'art. 10 quinquies "Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica" è stato riformulato il testo dei commi 47, 48 e 49 dell'art. 31 della L. 448/98;
- con la modifica del comma 48 dell'art. 31 della Legge 448/98 introdotta dall'art. 10 quinquies il comma 48 risulta ora così formulato: «il corrispettivo delle aree da cedere in piena proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'art. 37 comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 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 ed impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree..» con l'eliminazione dei limiti massimi previsti per le unità abitative e loro pertinenze in relazione alla superficie catastale.
- Il Comune di Belgioioso ha provveduto con la Delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 29/10/2022 all' "Approvazione dell'aggiornamento dei corrispettivi per la trasformazione in diritto di piena proprietà ai sensi dell' art. 31 commi 45, 46, 47, 48 e 49 della Legge 23 Dicembre 1998 n. 448 delle aree già concesse in Diritto di Superficie per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica, in attuazione alle modifiche legislative introdotte dall' art. 22 bis Legge 29 Luglio 2021 n. 108 e dall' Art. 10 quinquies Legge 20 Maggio 2022 n. 51" ad adeguarsi al mutato quadro normativo;

VISTA

L'istanza presentata in data 11/05/2026 prot. 9984, per la richiesta di trasformazione del diritto di superficie in proprietà e rimozione vincoli e determinazione del corrispettivo, presentata dal signore

ROSSI Sandro nato a Pavia prov. di Pv il 04/03/1965 codice fiscale **RSSSDR65C04G388Y** residente in Viale Palmiro Togliatti al civico 4/D a Belgioioso prov. di PV, relativa alle unità immobiliari identificate al catasto fabbricati del Comune di Belgioioso alla sezione A foglio 3 mappale 1047 sub. 3 e mappale 1049 sub. 5;

- La Delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 29/10/2022 "Approvazione dell'aggiornamento dei corrispettivi per la trasformazione in diritto di piena proprietà ai sensi dell' art. 31 commi 45, 46, 47, 48 e 49 della Legge 23 Dicembre 1998 n. 448 delle aree già concesse in Diritto di Superficie per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica, in attuazione alle modifiche legislative introdotte dall' art. 22 bis Legge 29 Luglio 2021 n. 108 e dall' Art. 10 quinquies Legge 20 Maggio 2022 n. 51" nella quale si stabiliva:
  a) di dare mandato al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica di provvedere alla redazione dei nuovi elaborati peritali di quantificazione del valore delle aree in applicazione delle nuove disposizioni normative per la successiva determinazione dei corrispettivi di cui ai commi 48, 49 bis e ter dell'articolo 31della L.448/98, nonché la predisposizione degli schemi contrattuali tipo in relazione ai

diversi negozi giuridici praticabili ai sensi di legge, conseguenti ad ogni specifica convenzione urbanistica;

b) che l'attività tecnico amministrativa di cui al punto precedente, tenuto conto della consistenza numerica degli immobili rientranti nell'ambito dei P.E.E.P., come meglio rappresentato negli allegati B e C, e del criterio introdotto dai commi 47 e 49 bis della L. 448/98, dovrà svilupparsi a valere degli immobili per i quali, vengono attivate, a cura dei diretti interessati, specifiche istanze trasformazione o affrancazione dei vincoli, fatta eccezione per le domande pervenute entro il 21/05/2022, per le quali si applicherà il precedente sistema di calcolo;

c) di demandare alla Giunta Comunale, in applicazione dell'articolo 3 "Semplificazione delle procedure" del D.M. 151 del 2020, l'approvazione dei singoli atti peritali di quantificazione del valore delle aree nonché gli schemi contrattuali di convenzione tipo elaborati in conseguenza alle istanze di parte.

DATO ATTO CHE L'UFFICIO TECNICO

ha predisposto una relazione di stima per la quantificazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli immobili intestati ai signori **ROSSI Sandro** nato a Pavia prov. di Pv il 04/03/1965 codice fiscale **RSSSDR65C04G388Y** residente in Viale Palmiro Togliatti al civico 4/D a Belgioioso prov. di PV e **GIANESE Eleonora** nata a Milano prov. di MI il 14/01/1958 codice fiscale **GNSLNR58A54F205R** residente in Viale Palmiro Togliatti al civico 4/D a Belgioioso prov. di PV, relativa alle unità immobiliari identificate al catasto fabbricati del Comune di Belgioioso alla sezione A foglio 3 mappale 1047 sub. 3 e mappale 1049 sub. 5;

che dalla suddetta relazione si determina la quantificazione del corrispettivo che i signori

- **GIANESE Eleonora** nata a Milano prov. di MI il 14/01/1958 codice fiscale **GNSLNR58A54F205R** residente in Viale Palmiro Togliatti al civico 4/D a Belgioioso prov. di PV**;**
- **ROSSI Sandro** nato a Pavia prov. di Pv il 04/03/1965 codice fiscale **RSSSDR65C04G388Y** residente in Viale Palmiro Togliatti al civico 4/D a Belgioioso prov. di PV**;**

hanno corrisposto al comune di Belgioioso che risulta pari a **€ 3.514,33** di cui **€ 500,00** per diritti di segreteria, **€ 2.658,52** per il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e **€ 355,81** per l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione**;**

- ha predisposto la bozza di convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione;

VISTO

il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, recante il "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL" e s.m.i.;

- lo Statuto del Comune di Belgioioso;
- l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000;
- Il vigente Regolamento di Contabilità;

il parere favorevole espresso dal responsabile dell'Area Tecnica in ordine di regolarità tecnica e il parere

favorevole del responsabile dell'Area finanziaria in ordine di regolarità contabile ai sensi del combinato disposto dagli art. 147 bis e 498 del D.lgs 267/2000 nonché gli art. 5 e 6 del regolamento sui controlli interni

Con voti unanimi favorevoli astenuti, nei modi e forme di legge

DELIBERA

1. di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di approvare la documentazione tecnica predisposta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Belgioioso e la relazione di stima è la quantificazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli immobili intestati ai signori:
   - **GIANESE Eleonora** nata a Milano prov. di MI il 14/01/1958 codice fiscale **GNSLNR58A54F205R** residente in Viale Palmiro Togliatti al civico 4/D a Belgioioso prov. di PV**;**
   - **ROSSI Sandro** nato a Pavia prov. di Pv il 04/03/1965 codice fiscale **RSSSDR65C04G388Y** residente in Viale Palmiro Togliatti al civico 4/D a Belgioioso prov. PV;
3. di cedere in proprietà ai signori **GIANESE Eleonora** nata a Milano prov. di MI il 14/01/1958 codice fiscale **GNSLNR58A54F205R** residente in Viale Palmiro Togliatti al civico 4/D a Belgioioso prov. di PV e **ROSSI Sandro** nato a Pavia prov. di Pv il 04/03/1965 codice fiscale **RSSSDR65C04G388Y** residente in Viale Palmiro Togliatti al civico 4/D a Belgioioso prov. di PV, l'area già concessa in diritto di superficie su cui insistono le unità immobiliari identificate al catasto fabbricati del Comune di Belgioioso alla sezione A foglio 3 mappale 1047 sub. 3 e mappale 1049 sub. 5 per l'importo totale di **€ 3.514,33** di cui **€ 500,00** per diritti di segreteria, **€ 2.658,52** per il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e **€ 355,81** per l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione**,** con pagamento da effettuare prima della stipula del rogito notarile con relative spese a carico dello stesso;
4. di autorizzare la Dr.ssa Dettori Manola, responsabile dei settori Amministrativo, Affari Generali, Cultura e Urbanistica del Comune di Belgioioso, alla sottoscrizione degli atti di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di affrancazione dei vincoli derivanti dal presente atto;
5. di dare atto che la suddetta somma **€ 3.014,33** è stata regolarmente versata e introitata dall'Ente sul capito n. 231/1 codice 4.05.01.01.001 per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione;
6. di dare atto che la suddetta somma di **€ 500,00** è stata regolarmente versata e introitata dall'Ente sul capito n. 93/1 codice 3.01.02.01.000 per i diritti di segreteria per la richiesta di trasformazione del diritto di superficie in proprietà e rimozione e determinazione del corrispettivo;
7. Di dichiarare la presente deliberazione, immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, quarto comma, del D. Lgs n. 267/2000.

Pareri

Comune di BELGIOIOSO

Estremi della Proposta

Proposta Nr. **117/ 03-11-2026**

Ufficio Proponente: **URBANISTICA**

Oggetto: **Deliberazione di determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli immobili a seguito dell'istanza prot. 9984 del 11/06/2026**

Visto tecnico

Ufficio Proponente (URBANISTICA)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere Favorevole.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 03-11-2026

Il Responsabile di Settore
F.to Manola Dettori

Visto contabile

Ragioneria

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del
18.08.2000, si esprime parere Favorevole

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 04-11-2026

Il Responsabile del Servizio Finanziario
F.to Beatrice Costa

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE	IL Costa Davide
F.to Prof. Fabio Roberto Zucca	F.to Davide Costa
---	---

DICHIARAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio Web di Belgioioso dal giorno 27-11-2026 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 32, L. 69 del 18 giugno 2009, www.comune.belgioioso.pv.it –

IL Segretario Comunale
F.to Davide Costa

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

Immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs.vo n. 267 del 18/08/2000 "Testo unico sull'ordinamento delle leggi degli Enti Locali".

Addì 07-12-2026

IL Segretario Comunale

F.to Davide Costa

……

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'Art.20 del Codice dell'Amministrazione Digitale

---