

	CITTA' DI BELGIOIOSO Provincia di Pavia	Numero 41	Data 25-03-2026
---	---	----------------------------	----------------------------------

Deliberazione Giunta Comunale

Oggetto: 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. 20559 del 17/12/2025.

L'anno duemilaventisei il giorno venticinque del mese di marzo alle ore 12:20 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	Assente

Assiste il Segretario Comunale Daniele Bellomo Presenti N. 4 –
Assenti N. 1 – 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: 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. 20559 del 17/12/2025.

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 che 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 luglio 1992, 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 verificate 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 17/12/2025, prot. n. 20559, avente ad oggetto la richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, la rimozione dei vincoli e la determinazione del relativo corrispettivo, risulta depositata dal signor **FAVALLI Andrea** nato a Pavia prov. di PV il giorno 26/12/1975, cod. fiscale **FVL.NDR.75T26.G388M**, residente in Via Pietro Nenni al civico 14/A I.9 a Belgioioso prov. di PV, proprietario delle unità immobiliari identificate a catasto fabbricati alla sezione A foglio 8 mappale 1610 sub. 20 e 49 e a catasto terreni al foglio 8 mappale 1610. Si dà atto che, alla data di presentazione dell'istanza il signor **FAVALLI Andrea** era già beneficiario di un amministratore di sostegno, con nomina del **Dott. FIETTI Luca** nato a Pavia prov. di PV il giorno 07/02/1989 cod. fiscale **FTT.LCU.89B07.G388L** residente per la presente in Via Giuseppe Marchesi al civico 47 a Pavia prov. di PV a tempo indeterminato, disposta dal tribunale di Pavia – Sezione Civile;
- 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 alla 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 31 della 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 URBANISTICA

- ha predisposto una relazione di stima “Allegato A1” 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 al signor **FAVALLI Andrea** nato a Pavia prov. di PV il giorno 26/12/1975, cod. fiscale **FVL.NDR.75T26.G388M**, residente in Via Pietro Nenni al civico 14/A I.9 a Belgioioso prov. di PV, delle unità immobiliari identificate a catasto fabbricati del Comune di Belgioioso alla sezione A foglio 8 mappale 1610 sub. 20 e 49 e a catasto terreni al foglio 8 mappale 1610. Si dà atto che, alla data di presentazione dell'istanza il signor **FAVALLI Andrea** era già beneficiario di un amministratore di sostegno, con nomina del **Dott. FIETTI Luca** nato a Pavia prov. di PV il giorno 07/02/1989 cod. fiscale **FTT.LCU.89B07.G388L** residente per la presente in Via Giuseppe Marchesi al civico 47 a Pavia prov. di PV a tempo indeterminato, disposta dal tribunale di Pavia – Sezione Civile;
- che dalla suddetta relazione risulta determinato la quantificazione del corrispettivo che il signor **FAVALLI Andrea** nato a Pavia prov. di PV il giorno 26/12/1975, cod. fiscale **FVL.NDR.75T26.G388M**, residente in Via Pietro Nenni al civico 14/A I.9 A Belgioioso prov. di PV deve corrispondere al comune di Belgioioso pari a **€ 4.585,92**. **FAVALLI Andrea** nato a Pavia prov. di PV il giorno 26/12/1975, cod. fiscale **FVL.NDR.75T26.G388M**, residente in Via Pietro Nenni al civico 14/A I.9 a Belgioioso prov. di PV, delle unità immobiliari identificate a catasto fabbricati del Comune di Belgioioso alla sezione A foglio 8 mappale 1610 sub. 20 e 49 e a catasto terreni al foglio 8 mappale 1610. Si dà atto che, alla data di presentazione dell'istanza il signor **FAVALLI Andrea** era già beneficiario di un amministratore di sostegno, con nomina del **Dott. FIETTI Luca** nato a Pavia prov. di PV il giorno 07/02/1989 cod. fiscale **FTT.LCU.89B07.G388L** residente per la presente in Via Giuseppe Marchesi al civico 47 a Pavia prov. di PV a tempo

indeterminato, disposta dal tribunale di Pavia – Sezione Civile;

- ha predisposto la bozza di convenzione “Allegato A2” 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 espressi 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, denominata “Allegato A1”, “Allegato A2” a costituirne parte integrante e sostanziale del presente atto, ovvero:
- Allegato A1 – 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 al signor **FAVALLI Andrea** nato a Pavia prov. di PV il giorno 26/12/1975, cod. fiscale **FVL.NDR.75T26.G388M**, residente in Via Pietro Nenni al civico 14/A I.9 a Belgioioso prov. di PV, delle unità immobiliari identificate a catasto fabbricati del Comune di Belgioioso alla sezione A foglio 8 mappale 1610 sub. 20 e 49 e a catasto terreni al foglio 8 mappale 1610. Si dà atto che, alla data di presentazione dell’istanza il signor **FAVALLI Andrea** era già beneficiario di un amministratore di sostegno, con nomina del **Dott. FIETTI Luca** nato a Pavia prov. di PV il giorno 07/02/1989 cod. fiscale **FTT.LCU.89B07.G388L** residente per la presente in Via Giuseppe Marchesi al civico 47 a Pavia prov. di PV a tempo indeterminato, disposta dal tribunale di Pavia – Sezione Civile;
 - Allegato A2 - Bozza di Convenzione per la trasformazione del diritto di superficie, già concesso ai sensi dell’art. 35 della L. 865/1971, in diritto di Proprietà e per la contestuale rimozione dei vincoli;
 - di cedere in proprietà al signor **FAVALLI Andrea** nato a Pavia prov. di PV il giorno 26/12/1975, cod. fiscale **FVL.NDR.75T26.G388M**, residente in Via Pietro Nenni al civico 14/A I.9 il cui amministratore di sostegno è il **Dott. FIETTI Luca** nato a Pavia prov. di PV il giorno 07/02/1989 cod. fiscale **FTT.LCU.89B07.G388L** residente per la presente in Via Giuseppe Marchesi al civico 47 a Pavia prov. di PV nominato dal tribunale di Pavia – Sezione Civile a tempo indeterminato, l’area già concessa in diritto di superficie su cui insistono le unità immobiliari identificate a catasto fabbricati del Comune di Belgioioso

alla sezione A foglio 8 mappale 1610 sub. 20 e 49 e a catasto terreni al foglio 8 mappali 1610, per l'importo totale di **€ 4.585,92** con pagamento da effettuare prima della stipula del rogito notarile con relative spese a carico dello stesso;

3. 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;
4. di dare atto che la suddetta somma di **€ 4.085,92** verrà incassata sul Capitolo n. 231/1 "Concessioni edilizie e sanzioni destinate alla copertura delle spese correnti (Ex Cap. 231) codice 4.05.01.01.001;
5. di dare atto che la suddetta somma di **€ 500,00** verrà incassa sul Capitolo n. 93/1 "Diritti di segreteria di totale pertinenza comunale Ufficio Tecnico" codice 3.01.02.01.000;
6. Di comunicare la presente deliberazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art.125 del TUEL

SUCCESSIVAMENTE

Rilevata l'urgenza di provvedere al fine di dare tempestiva attuazione a quanto deliberato, la Giunta comunale con separata unanime votazione favorevole resa nei modi e forme di legge

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione, immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, quarto comma, del DLgs n. 267 del 18/08/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali".

Pareri

Comune di BELGIOIOSO

Estremi della Proposta

Proposta Nr. **47/ 23-03-2026**

Ufficio Proponente: **URBANISTICA**

Oggetto: **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. 20559 del 17/12/2025.**

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 25-03-2026

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 25-03-2026

Il Responsabile del Servizio
Finanziario
F.to Beatrice Costa

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to Prof. Fabio Roberto Zucca

IL Segretario Comunale
F.to Daniele Bellomo

DICHIARAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio Web di Belgioioso dal giorno 20-04-2026 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 Daniele Bellomo

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”.

E' divenuta esecutiva per scadenza del termine di 10 gg. dalla data di inizio della pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D. Lgs.vo n. 267 del 18/08/2000 “Testo unico sull'ordinamento delle leggi degli Enti Locali” in data 30-04-2026

Addì 30-04-2026

IL Segretario Comunale

F.to Daniele Bellomo

.....

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