COMUNE DI AGNADELLO

Provincia di Cremona

ORIGINALE

Deliberazione C.C. n°	**23**	del	**21-10-2026**
Adunanza Straordinaria		***di Prima convocazione***	

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE AREE TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ. APPROVAZIONE CRITERI DI CALCOLO CORRISPETTIVI PER LA TRASFORMAZIONE ED AFFRANCAZIONE VINCOLI CONVENZIONALI. APPROVAZIONE RELATIVO REGOLAMENTO E SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno duemilaventisei addì ventuno del mese di ottobre alle ore 20:30, nella sala delle Adunanze Consiliari, presso il Centro Sociale.

Previa l'osservanza delle modalità e dei termini prescritti sono stati convocati a seduta per oggi i Consiglieri Comunali. All'appello risultano:

	Consigliere	Presenti/Assenti	
1.	**Samarati Stefano**	**P**	
2.	**Rovida Giuseppe Carlo**	**P**	
3.	**Romagnolo Angelo**	**P**	
4.	**Cirrottola Nadia Santina**	**P**	
5.	**Ercoli Silvio**	**P**	
6.	**Costa Arturo**	**P**	
7.	**Madonini Bruno Emilio**	**A**	
8.	**Valerani Erica**	**P**	
9.	**Battisti Valentina**	**A**	
10.	**Zanotti Deborah**	**P**	
11.	**Calderara Giovanni Luigi**	**P**	
12.	**Caccavo Francesca**	**P**	
13.	**Maffioletti Giuseppe**	**P**	
TOTALE		11	2

Partecipa il Segretario Comunale ALESIO MASSIMILIANO.

Accertata la validità dell'adunanza, il Sig. **Samarati Stefano**, in qualità di Sindaco, ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta ed invitando il Consiglio a deliberare in merito all'oggetto sopra indicato.

Illustra il Sindaco.
Il consigliere Caccavo legge **documento, che allega**.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- la realizzazione dei Piani per l'Edilizia Economico e Popolare (P.E.E.P) e dell'edilizia convenzionata ha consentito, nel tempo, di realizzare costruzioni in diritto di superficie o in diritto di proprietà, destinate ad utilizzatori finali a costi ridotti, garantendo l'accesso al bene casa ad un'ampia fascia di popolazione;
- con l'introduzione dell'art 3, commi 75-81 della L. 549/1995 è stato riconosciuto per la prima volta ai Comuni la facoltà, verso un determinato corrispettivo, di cedere in proprietà le aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie e di modificare le convenzioni stipulate, prima dell'entrata in vigore della Legge n. 179/1992, per la cessione in proprietà delle aree facenti parte dei P.E.E.P.;
- tale disciplina, già rettificata con l'introduzione, ai sensi dell'art.3, commi 60-65, della Legge 662/1996, è stata poi riscritta dalla Legge 23.12.1998 n. 448 in particolare dai commi dal 45 al 50 dell'art. 31, che normano la facoltà da parte dei soggetti interessati di trasformare il diritto di superficie, nonché di sostituire le convenzioni per le aree originariamente già cedute in proprietà;
- i sopracitati commi dal 45 al 50 dell'art. 31 negli anni sono stati oggetto di un'articolata evoluzione, sia normativa che giurisprudenziale in materia, tra cui le seguenti disposizioni di Legge:
    - l'art. 5, comma 3 bis, dalla L.106/2011 di conversione del D.L. 70/2011, che ha introdotto la possibilità di affrancazione dai vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento dell'immobile. La facoltà di affrancazione dai vincoli viene estesa alle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;
    - l'art. 25-undecies del D.L. 119/2018 che ha modificato il comma 49bis dell'art.31 della Legge n. 448/1998 estendendo la possibilità di affrancazione dei vincoli convenzionali alle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile e rinvia ad un decreto del Ministro dell'economia e delle finanze la determinazione della percentuale da applicare per il calcolo del corrispettivo dell'eliminazione dei vincoli;
    - il Decreto Ministeriale n.151 del 28 settembre 2020 con cui è stata approvata la formula da applicare per il calcolo del corrispettivo di rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata;
    - l'art.22 bis del D.L. n. 77/2021, introdotto dalla Legge di conversione n. 108/2021, che ha sostituito i commi 47, 48 e 49 bis dell'art.31 della Legge 448/1998, in particolare modificando la base di calcolo per la determinazione dei corrispettivi con la reintroduzione del valore di esproprio;

- l'art. 10 quinquies, della legge 20 maggio 2022 n. 51 di seguito integralmente richiamato, ha nuovamente modificato i commi 47, 48 e 49bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, apportando le seguenti modifiche:
  a) al comma 47, il terzo periodo è sostituito dal seguente: "Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione";
  b) al comma 48, primo periodo, le parole: "dell'articolo 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," sono sostituite dalle seguenti: "dell'articolo 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";
  c) al comma 49-bis, il secondo e il settimo periodo sono soppressi.

DATO ATTO CHE:
- il Comune di Agnadello, all'inizio degli anni '90, ha dato impulso alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata, al fine di perseguire i principi ispiratori dalla Legge 18 aprile 1962 n. 162 e dalla Legge 22 ottobre 1971 n. 865, adottando con propria delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 11.01.1992 il PEEP relativo al comprensorio di via Merlina, approvandolo poi definitivamente con delibera di Giunta Comunale n. 252 del 07/12/1992;
- i terreni all'interno del comprensorio sono stati assegnati agli operatori, parte in diritto di proprietà ed altri in diritto di superficie, questi per la durata di anni 99 dall'assegnazione.

PRESA VISIONE dei seguenti atti:
- Individuazione aree concesse in diritto di superficie all'interno del PEEP di Via Merlina (oggi Via Sandro Pertini) che possono essere riscattate in diritto di proprietà allegato "**1**").
- Relazione Tecnica (*Riscatto aree concesse in diritto di superficie e affrancazione vincoli convenzionali - PEEP via Merlina* – allegato "**2**").
- Regolamento Tecnico (*Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e affrancazione vincoli su immobili realizzati in edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971* – allegato "**3**").
- Bozza di convenzione (*Schema di convenzione tra il comune di Agnadello ed i titolari del diritto di superficie su alloggi costruiti nel piano di zona di via Merlina, per la trasformazione in diritto di proprietà*– allegato "**4**").

RITENUTO pertanto opportuno consentire, in aderenza dell'illustrata normativa:
- agli assegnatari degli immobili, realizzati su aree in diritto di superficie, la possibilità di trasformare il proprio titolo di godimento in diritto di proprietà, attraverso la procedura prevista dai commi dal 45 al 50 dell'art. 31 dalla Legge 23 dicembre 1998 n. 448;
- agli assegnatari degli immobili realizzati su aree in diritto di superficie e di proprietà, la possibilità di eliminare i vincoli di prezzo e di assegnazione previsti dalla convenzione ex. Art.

35 L. 865/71, attraverso la procedura prevista dal comma 49bis dell'art. 31 dalla Legge 23 dicembre 1998 n. 448.

VISTO il D. Lgs. m. 267/2000.

VISTA la complessiva normativa sin qui richiamata.

CONSIDERATO che:
- il Comune deve primariamente individuare le aree concesse in diritto di superficie e che possono essere trasformate in piena proprietà;
- è necessario regolamentare la procedura per il riscatto delle suddette aree e l'affrancazione dei vincoli convenzionali, approvando i criteri di calcolo dei rispettivi valori;
- per la modifica del titolo giuridico, da diritto di superficie in diritto di proprietà e per l'affrancazione dei vincoli convenzionali, è necessario procedere alla stipula di un'ulteriore convenzione tra il comune ed il richiedente. Tale atto dovrà essere opportunamente registrato e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari per la relativa pubblicità ed opponibilità.

EFFETTUATA la seguente votazione: voti favorevoli n. 11, contrari n. 0, astenuti n. 0, su n. 11 Consiglieri presenti e n. 11 votanti in forma palese per alzata di mano;

DELIBERA

1. Di **individuare le aree**, in relazione alle quali è possibile procedere al **riscatto del diritto di superficie** all'interno del PEEP di via Merlina (adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 11-01-1992 e approvato con delibera di Giunta Comunale n. 252 del 07-12-1992) così come rappresentate nell'elaborato grafico allegato alla presente delibera e corrispondenti ai mappali n. 160, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 210, 211, 212, 213 del Foglio n. 9 del Comune di Agnadello (allegato **1**)
2. Di **approvare i criteri di calcolo**, come meglio descritti nella relazione tecnica allegata, ai sensi del comma 48 e 49-bis dell'art. 31 della L. 448/98, per il corrispettivo dovuto al Comune rispettivamente per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per l'affrancazione vincoli convenzionali dell'area assegnata all'interno del suddetto PEEP (allegato **2**).
3. Di **approvare il regolamento** per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e affrancazione vincoli convenzionali all'interno del PEEP di via Merlina (allegato **3**).
4. Di **approvare lo schema di convenzione** per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e affrancazione vincoli convenzionali, dando altresì atto che la stessa dovrà essere stipulata in forma di atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari (allegato **4**).

Successivamente,

EFFETTUATA la seguente votazione: voti favorevoli n. 11, contrari n. 0, astenuti n. 0, su n. 11 Consiglieri presenti e n. 11 votanti in forma palese per alzata di mano, stante l'urgenza di procedere, ai sensi dell'articolo 134, comma 4°, D. Lgs. n. 267/2000;

DELIBERA

5. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

PARERE

(Art. 49, comma 2 del D.Lgs. n. 267/2000)

Parere in ordine alla regolarità tecnica **Favorevole**

Agnadello, lì 16-10-2026

Il Responsabile del Servizio
CONTI GUJA
Sottoscrizione resa digitalmente

PARERE

(Art. 49, comma 2 del D.Lgs. n. 267/2000)

Parere in ordine alla regolarità contabile **Favorevole**

Agnadello, lì 16-10-2026

Il Responsabile del Servizio
Marzagalli Dott. Corrado
Sottoscrizione resa digitalmente

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Sindaco **(Samarati Stefano)** *Sottoscrizione resa digitalmente*	Timbro dell'Ente	**Il SEGRETARIO COMUNALE** **(ALESIO MASSIMILIANO)** *Sottoscrizione resa digitalmente*

_____ _____

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE.

Si attesta che copia della presente Deliberazione, ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. 267 del 18/08/2000, viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio, ove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi

Timbro dell'Ente **Il SEGRETARIO COMUNALE**
(ALESIO MASSIMILIANO)
Sottoscrizione resa digitalmente

Agnadello, lì _____

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' (art. 134, D. Lgs. 267 del 18/8/2000)

Si certifica che la presente Deliberazione, non soggetta a controllo preventivo di legittimità, diventa esecutiva ad ogni effetto, ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del citato D. Lgs. 267/2000, una volta decorsi 10 giorni dalla pubblicazione.

Timbro dell'Ente **Il Segretario Comunale**
ALESIO MASSIMILIANO

Agnadello, lì
.....……. _____