



COMUNE DI CORTE DE' FRATI

PROVINCIA DI CREMONA

Deliberazione n° 6

Adunanza del 04/03/2025

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza ordinaria di prima convocazione – seduta PUBBLICA

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI COMPRESI NEI PEEP, PRESA D'ATTO DEI CONTENUTI DELL'ART.10 QUINQUIES DELLA LEGGE N. 51 DEL 20.05.2022

L'anno duemilaventicinque, addì quattro del mese di Marzo alle ore 19:00, nella Sala Consiliare di via Cesare Battisti, 3, previa l'osservanza delle modalità e dei termini prescritti dalla Legge e dallo Statuto, sono stati convocati oggi a seduta i Consiglieri Comunali. All'appello risultano: .

N.	Cognome e Nome	P	A
1	ROSSETTI GIUSEPPE	SI	
2	AZZALI ROSOLINO	SI	
3	RUGGERI EMILIANO GIANNI	SI	
4	BRAGA SONIA	SI	
5	GAZZINA ALDO	SI	
6	BUSANI LUCA	SI	
7	ARALDI GIANLUCA		SI
8	BARBIERI PAOLO	SI	
9	BEDANI ANDREA	SI	
10	CARLINO MASSIMO ARTURO	SI	
11	GHISOLFI MARIAGIOVANNA		SI

Presenti 9 Assenti 2

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale **dott.ssa Bonomelli Elena** la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Accertata la validità dell'adunanza il Sig. **Rossetti Giuseppe** in qualità di **SINDACO** ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta e invitando il Consiglio a deliberare in merito all'oggetto sopra indicato.



COMUNE DI CORTE DE' FRATI PROVINCIA DI CREMONA

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI COMPRESI NEI PEEP, PRESA D'ATTO DEI CONTENUTI DELL'ART.10 QUINQUIES DELLA LEGGE N. 51 DEL 20.05.2022

Il Sindaco espone il punto specificando che si tratta di un adeguamento normativo nel rispetto dell'art. 10 quinquies della l. 51/2022.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Corte de' Frati ha approvato, a partire dagli anni '70 del secolo scorso, ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71, i Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) ex L. 167/1962, stipulando, nell'ambito degli stessi Piani, le relative convenzioni per la cessione del diritto di superficie o di proprietà delle stesse aree;
- per espressa previsione di legge, da tali convenzioni scaturisce un vincolo relativo alla determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione degli alloggi, che pertanto possono essere immessi nel mercato solo a tali determinate condizioni;
- la rimozione del vincolo è consentita previa corresponsione di un corrispettivo e stipula di apposita convenzione nel rispetto della L. 448/1998 art. 31 comma 49-bis;
- il D.L. 216/2011 convertito in L. 14/2012, all'art. 29, comma 16-undecies, dava competenza al Consiglio Comunale per stabilire i criteri per la determinazione del corrispettivo, definendo altresì la procedura per la rimozione di detti vincoli oltre che per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ai sensi dell'art. 31, comma 47 della L. 448/98 e approvando contestualmente gli Schemi di convenzione;
- con propria delibera C.C. n.22 del 23.06.2010 è stato approvato la delibera avente per oggetto: "Edilizia economica popolare- Concessione in proprietà di aree già concesse in superficie- Procedure e criteri per la determinazione dei corrispettivi – atto di indirizzo";

RICORDATO CHE:

1.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;

2.in particolare, 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 della 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



COMUNE DI CORTE DE' FRATI PROVINCIA DI CREMONA

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 avere superficie residenziale catastale maggiore di 125 mq;

3. su iniziativa di ANCI Lombardia, che subito dopo l'entrata in vigore della L. 108/2021 ha reso note le evidenti criticità contenute nel nuovo dispositivo normativo nonché la difficoltà di applicazione delle nuove norme, è stata concordata con i comuni, e presentata da ANCI Nazionale, una richiesta formale al governo nazionale di modifica alla legge;

CONSIDERATO CHE

• con l'entrata in vigore della Legge n. 51 del 20 maggio 2022, pubblicata in Gazzetta Ufficiale – Serie Generale n. 17 del 20 maggio 2022, la proposta di Anci Lombardia di modifica di legge è stata recepita dal legislatore nell'art. 10 quinquies “Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica” che ha 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 variazioni 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;

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;

• la modifica al comma 48 introdotta dall'art. 22 bis introduce anche la possibilità di prevedere forme di dilazione di pagamento del corrispettivo secondo criteri e modalità disposte dall'amministrazione comunale;

EVIDENZIATO CHE:

- il regolamento approvato in ultimo con delibera C.C. n.22 del 23.10.2010 a seguito delle modifiche introdotte dall'art.10 quinquies della L. 51/2021 del 20.05.2022 risulta ormai superato;
- si rende necessario approvare nuovo regolamento che disciplini la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e la rimozione dei vincoli convenzionali gravanti sugli immobili compresi nei peep, ai sensi dell'art.10 quinquies della legge n. 51 del 20.05.2022;



COMUNE DI CORTE DE' FRATI PROVINCIA DI CREMONA

- il dettato normativo demanda alla competenza del Consiglio Comunale disciplinare:
 - i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione;
 - i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo;

VALUTATO corretto applicare la modalità di pagamento del corrispettivo, che resta di importo invariabile fino alla data della stipula della convenzione, secondo le seguenti modalità:

- 1) in un'unica soluzione, entro 30 giorni dalla comunicazione degli uffici comunali di avvenuta accettazione della richiesta e comunque prima della sottoscrizione della nuova convenzione, senza aggravio di interessi;
- 2) in due rate solo per corrispettivi superiori a € 5.000 con le seguenti modalità:

- una prima rata pari al 50% del corrispettivo dovuto entro 60 giorni dalla comunicazione dell'importo;
- la corresponsione del restante 50% del corrispettivo dovuto in sede di stipula da effettuarsi entro 6 mesi dalla richiesta e comunque prima della stipula del contratto;

CONSIDERATO:

–che il personale tecnico ha predisposto il nuovo regolamento determinando il valore venale delle aree (vengono applicati i valori medi OMI dell'edilizia popolare anziché i valori minimi per la civile abitazione);

–di procedere ad approvare l'allegato regolamento contenente le modalità di calcolo in merito alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la rimozione dei vincoli, nonché le modalità di pagamento, comprensivo dello schema di domanda e dello Schema di Convenzione,

DATO ATTO che sono stati acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 e s.m.i.;

CON VOTI espressi in forma palese, con votazione dal seguente esito:

Presenti: 9 (NOVE)

Favorevoli: 9 (NOVE)

Astenuti: NESSUNO

Contrari: NESSUNO

DELIBERA

1. di riconoscere le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente atto;

2. di prendere atto degli aggiornamenti apportati alla disciplina in materia di trasformazione aree in diritto di superficie dalla legge n. 51 del 20.05.2022 art. 10 quinquies concernenti le modalità di



COMUNE DI CORTE DE' FRATI PROVINCIA DI CREMONA

calcolo del corrispettivo di trasformazione e la regolamentazione in materia di rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 49bis della L. 448/1998 i quali superano ed annullano qualsiasi disposizione contrastante contenuta in precedenti atti di livello comunale;

3.di adeguare la regolamentazione comunale e approvare il regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per la rimozione dei vincoli convenzionali gravanti sugli immobili compresi nei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP), nel rispetto di quanto previsto dall'art.10 quinquies della legge 51 del 20.05.2022, come stabiliti nell'allegato "A" che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

4.di provvedere ad applicare le suddette modalità di calcolo alle istanze di trasformazione presentate successivamente all'entrata in vigore della L. 51/2022 nonché alle istanze alla data di approvazione del regolamento non perfezionate;

5.di stabilire in euro 100,00 (cento/00) le spese di istruttoria non rimborsabili relative alle pratiche per la rimozione del vincolo e per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, da versare da parte del richiedente all'atto dell'istanza;

6.di prevedere che la dilazione di pagamento del corrispettivo per la rimozione del vincolo prevista dal decreto del Ministero Economia e Finanze possa essere accordata nei seguenti termini:

1) in un'unica soluzione, entro 30 giorni dalla comunicazione degli uffici comunali di avvenuta accettazione della richiesta e comunque prima della sottoscrizione della nuova convenzione, senza aggravio di interessi;

2) in due rate solo per corrispettivi superiori a € 5.000 con le seguenti modalità:

- una prima rata pari al 50% del corrispettivo dovuto entro 60 giorni dalla comunicazione dell'importo;

- la corresponsione del restante 50% del corrispettivo dovuto in sede di stipula da effettuarsi entro 6 mesi dalla richiesta e comunque prima della stipula dell'atto;

7.di stabilire che il periodo di tempo entro il quale devono essere stipulati i relativi contratti debba essere contenuto nel termine massimo di 6 mesi dall'intervenuta accettazione; decorso il detto termine i corrispettivi potranno essere ricalcolati;

8.di provvedere, alla tempestiva pubblicità nel sito istituzionale delle procedure, della modulistica e dei dati rilevanti ai fini della applicazione del presente regolamento;

9.di autorizzare il Responsabile del Settore Tecnico alla stipula delle convenzioni, sulla base dello schema allegato alla presente deliberazione, che preveda la corresponsione dell'importo determinato con le modalità di cui all'allegato "A", dando atto che potranno essere inserite successivamente, fatta salva ed impregiudicata la sostanza del presente provvedimento, eventuali integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie od utili a definire in tutti i loro aspetti gli atti stessi, comprese le rettifiche per eventuali errori materiali relativi a descrizioni catastali, soggetti, superfici e valori o clausole d'uso o di rito;

10.di dare atto che le spese inerenti e conseguenti sono a totale carico dei richiedenti e che sul Comune non grava spesa alcuna;

11.di dare infine atto che il presente regolamento annulla e sostituisce quello precedente approvato con propria delibera di C.C. n.22/2010;



COMUNE DI CORTE DE' FRATI PROVINCIA DI CREMONA

12. di dare altresì atto, ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/90 sul procedimento amministrativo, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale al quale è possibile presentare i propri rilievi, in ordine alla legittimità del presente atto, entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'albo pretorio on line.

Successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli ed unanimi, espressi in forma palese

DELIBERA

Di rendere la proposta immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti del comma 4 dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, ravvisata l'urgenza di provvedere in merito.

COPY



COMUNE DI CORTE DE' FRATI PROVINCIA DI CREMONA

Allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale N. 6 del 04/03/2025

PARERI PREVENTIVI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Oggetto :

APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI COMPRESI NEI PEEP, PRESA D'ATTO DEI CONTENUTI DELL'ART.10 QUINQUIES DELLA LEGGE N. 51 DEL 20.05.2022

Parere preventivo regolarità tecnica-amministrativa

Il Responsabile del servizio ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del D.lgs. 267/2000 e s.m., attesta la regolarità tecnica e la correttezza dell'azione amministrativa.

Corte de' Frati, lì 27/02/2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to dott.ssa Bonomelli Elena

Parere preventivo regolarità contabile

Il Responsabile del servizio finanziario ai sensi degli artt. 147, 147 bis, 151 c.4 e 153 del D.Lgs. 267/2000 e s.m., attesta la regolarità contabile e copertura finanziaria, di rispetto degli equilibri di bilancio (gestione, residui e cassa) e del patto di stabilità interno.

Corte de' Frati, lì 27/02/2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to dott.ssa Del Monte Letizia



COMUNE DI CORTE DE' FRATI PROVINCIA DI CREMONA

Il presente verbale viene così sottoscritto:

Il Sindaco
F.to Rossetti Giuseppe

Il Segretario Comunale
F.to dott.ssa Bonomelli Elena

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

La su estesa deliberazione:

X ai sensi dell'art. 124, comma 1', D.Lgs 267/2000, viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio on line per 15 giorni consecutivi

Corte de'Frati, 11/03/2025

Il Segretario Comunale
F.to dott.ssa Bonomelli Elena

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134 D.Lgs 267/00:

decorsi 10 giorni dalla pubblicazione;

X è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 D.Lgs 267/00

Corte de'Frati
Lì, 04/03/2025

Il Segretario Comunale
F.to dott.ssa Bonomelli Elena

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo

Corte de' Frati
11/03/2025

Il Segretario Comunale
F.to dott.ssa Bonomelli Elena