

VERBALE DI DELIBERAZIONE della GIUNTA COMUNALE

n. 156 del 02 DICEMBRE 2025

Oggetto: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA IN DIRITTO DI PROPRIETÀ PIENA UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN VIA CARLANTONIO MOLLI N. 37 - "CONDOMINIO LE GINESTRE" - CATASTO FABBRICATI FOGLIO 22 PARTICELLA 420 SUBALTERNI 54, 55 E 9 - EX SUBALTERNI 24 E 9 -

L'anno **DUEMILAVENTICINQUE** addì **DUE** del mese di **DICEMBRE**, alle ore **OTTO e minuti QUARANTACINQUE**, nella sala delle adunanze.

Previa osservanza di tutte le formalità prescritte dal vigente D.Lgs 18 agosto 2000, n.267, si è riunita la **Giunta Comunale** nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Carica	Presente
BOSSI SERGIO	SINDACO	SI
ZANETTA IGNAZIO STEFANO	VICESINDACO	NO
CERUTTI FRANCO	ASSESSORE	SI
ZANETTA ELISA LUCIA	ASSESSORE	SI
VALSESIA FRANCESCO CARLO	ASSESSORE	SI
ABBATE LOREDANA	ASSESSORE	SI
Totale Presenti: 5		Totali Assenti: 1

Assiste il Segretario Generale Michele Crescentini, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il signor Sergio Bossi nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che il Consiglio Comunale con deliberazioni n. 66 del 28/11/2022, n. 4 dell'11 febbraio e n. 50 del 25 novembre 2013 ha determinato di:
 - 1) avvalersi della facoltà attribuita ai Comuni dall'art. 31, commi 45 e seguenti della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, e procedere per tutte le aree ricomprese nei piani approvati a norma della Legge n. 167/1962, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge n. 865/1971 e concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della sopra richiamata Legge n. 865/1971 alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ed inoltre alla rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle unità abitative nonché del prezzo massimo di locazione delle stesse;
 - 2) stabilire che il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, da corrispondere all'Amministrazione comunale da parte degli interessati, dovrà essere determinato secondo i criteri di cui all'art. 31, comma 47 e successivi, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, e con riferimento alla stima dall'Agenzia del Territorio di Novara redatta in data 8 novembre 2011 pervenuta in data 6 dicembre 2012 prot. 0051687 rivalutata, utilizzando lo schema di calcolo allegato al presente atto sotto la lettera A);
 - 3) recepire le modificazioni apportate ai commi 49-bis, 49-ter e 49-quater, dell'art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, ed introdotte dall'art. 25-undecies, comma 1, lettera a) della legge 17 dicembre 2018 n. 136 di conversione del decreto legge 23 ottobre 2018, n. 119, nel rispetto altresì degli articoli 1, 2 e 3 del Decreto 28 settembre 2020, n. 151, del Ministero dell'Economia e delle Finanze, per la determinazione del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle unità abitative nonché del prezzo massimo di locazione delle stesse, utilizzando lo schema di calcolo allegato al presente atto sotto la lettera B);
 - 4) stabilire altresì che i valori di riferimento per determinare il corrispettivo di cui ai precedenti punti 2) e 3) dovranno essere aggiornati annualmente utilizzando gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati;
 - 5) prendere atto, con riferimento ai precedenti punti 2) e 3), che per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle unità abitative nonché del prezzo

massimo di locazione delle stesse dovrà essere stipulato un nuovo contratto nel caso in cui non siano trascorsi 20 (venti) anni dalla sottoscrizione della convenzione originaria;

- 6) mantenere le disposizioni contenute nel Decreto 28 settembre 2020, n. 151, del Ministero dell'Economia e delle Finanze, pubblicato sulla G.U. n. 280 del 10/11/2020 e vigente dal 25/11/2020, già applicate precedentemente con deliberazione di Consiglio comunale n. 4 dell'11 febbraio 2021 che di seguito vengono integralmente richiamate:

“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 0,5, secondo la seguente formula:

$$CRVs = CRV * 0,5$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

4. Il vincolo e' 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 solvibilita' previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attivita' 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 solvibilita' 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, nonche' la facolta' 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.

Art. 3

Semplificazione delle procedure

1. In attuazione del principio di trasparenza, i comuni garantiscono la tempestiva pubblicita' nei siti istituzionali delle procedure, della modulistica e dei dati rilevanti ai fini della applicazione del presente regolamento.

2. Al fine di accelerare e semplificare le procedure volte alla stipulazione delle convenzioni di rimozione dei vincoli, i Comuni adottano schemi di convenzione-tipo di rimozione dei vincoli.

Il presente regolamento, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.”;

- 7) applicare le disposizioni introdotte dall'art. 10-quinquies del Decreto Legge 21 marzo 2022, n. 21, convertito con la Legge 20 maggio 2022, n. 51, che ha di fatto abrogato quelle previste dall'art. 22-bis decreto legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito con la legge 29 luglio 2021, modificando l'art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 nei seguenti termini:

a) il comma 47 è sostituito dal seguente:

«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. 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. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.»

b) il comma 48 è sostituito dal seguente:

«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 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 e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui e' stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area cosi' determinato non puo' essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprieta' al momento della trasformazione di cui al comma 47 ((...)). Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalita' e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprieta' e' stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.»

c) il comma 49-bis è sostituito dal seguente:

«49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unita' abitative e loro pertinenze nonche' 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 proprieta' 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 piu' 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 unita' in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unita' abitative e loro pertinenze nonche' del canone massimo di locazione delle stesse. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza. La percentuale di cui al primo periodo del presente comma e' 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 modalita' per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalita' e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di

pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. In ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile, conseguente alle procedure di affrancazione e di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà', le relative quote di spesa possono essere finanziate mediante contrazione di mutuo. 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.»

8) applicare alla fattispecie del pagamento dei corrispettivi di trasformazione e di affrancazione del vincolo, a fronte di richiesta dell'interessato nel caso in cui il pagamento non venisse effettuato in un'unica soluzione, la modalità di rateizzazione di seguito indicata:

- 1° rata (entro 30 gg. dal ricevimento della proposta di trasformazione e rimozione di vincoli) pari al 25% della quota totale dovuta (con obbligo di fidejussione per la quota del 75% restante a saldo);
- 2° rata pari al 25% entro 6 mesi dalla data di versamento della 1° rata;
- 3° rata pari al 25% entro 12 mesi dalla data di versamento della 1° rata;
- 4° rata, a saldo, pari al restante 25% entro 18 mesi dalla data di versamento della 1° rata.

Stabilendo altresì le seguenti condizioni per la concessione di dilazioni del pagamento:

- nel caso di pagamento rateizzato, al corrispettivo delle rate residue sarà aggiunto l'interesse legale vigente e al momento della stipulazione dell'atto dovrà essere presentata idonea 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.
- la garanzia a prima richiesta dovrà 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;

- la polizza fidejussoria dovrà indicare gli importi delle tre rate garantite con relative scadenze;
 - la scadenza della polizza fidejussoria dovrà essere almeno di 60 giorni superiore alla scadenza per il pagamento dell'ultima rata e comunque dovrà avere validità fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune dell'avvenuto pagamento dell'ultima rata.
- 9) approvare gli schemi di convenzioni tipo allegate al presente atto ed indicate con le lettere "C" e "D" rispettivamente attinenti alla determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione;
- 10) prendere atto dei principi di diritto contenuti nella sentenza della Corte Costituzionale n. 210 del 23 settembre 2021 e conseguentemente riconoscere che il vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione riguardo i beni già convenzionalmente in origine in diritto di piena proprietà, ovvero di successiva trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà è da intendersi decaduto per effetto dello scadere della durata della Convenzione, alla pari degli altri vincoli convenzionali di natura oggettiva e soggettiva;
- 11) disporre che le ulteriori determinazioni inerenti le richieste volte alla rimozione dei suddetti vincoli dovranno essere adottate dalla Giunta Comunale;
- 12) dare mandato al Dirigente Area Tecnica affinché sottoscriva i relativi atti da stipularsi mediante rogito notarile;
- che con nota pervenuta in data 22 ottobre 2025 prot. n. 0044713/2025, la signora [OMISSIS], con riferimento alle citate deliberazioni del Consiglio Comunale n. 66 del 28/11/2022, n. 4 dell'11 febbraio 2021 e n. 50 del 25 novembre 2013, ha formulato richiesta a questo Comune per la trasformazione del diritto di proprietà superficiaria in diritto di proprietà piena dell'unità immobiliare realizzata dalla Società "C.I.E.N. - Consorzio Imprese Edili Novaresi S.r.l." -, acquistato dai signori [OMISSIS] con scrittura privata di compravendita repertorio n. 39671, raccolta n. 13709 del 08/06/1991, pervenuta alla medesima con atto di donazione repertorio n. 23829 raccolta n. 12754, redatto presso il notaio Dott.ssa Bertoncelli Cristina in Borgomanero in data 19 luglio 2021.

Dato Atto che la predetta unità immobiliare, sita in via Carlantonio Molli n. 37, catastalmente identificata al foglio 22 particella 420 subalterni 54 (appartamento), 55 (cantina) e 9 (autorimessa) - ex subalterni 24 e 9 -, è stata realizzata dalla Società "C.I.E.N. - Consorzio Imprese Edili Novaresi S.r.l.", con riferimento alla convenzione repertorio n. 18317 raccolta n. 7140 a rogito presso il notaio dott. Paolo Pedrazzoli di Novara in data 28 aprile 1983.

Richiamata la nostra nota prot. 2025/0045722 del 28 ottobre 2025 con la quale, nel rispetto delle sopraccitate deliberazioni del Consiglio Comunale n. 66 del 28/11/2022, n. 4 dell'11 febbraio 2021 e n. 50 del 25 novembre 2013, l'ufficio urbanistico ha comunicato alla richiedente l'importo da corrispondere all'Amministrazione comunale per la trasformazione del diritto di proprietà superficiaria in diritto di proprietà piena quantificando lo stesso, con riferimento al predetto atto di compravendita ed alla stima eseguita da parte dell'Agenzia del territorio di Novara, in complessivi € 10.478,07 per la quota di 45,208 millesimi.

Vista la nota pervenuta in data 27 novembre 2025 prot. n. 0049964/2025 con la quale la signora [OMISSIS], nel prendere atto della suddetta quantificazione ha confermato la volontà di procedere al riguardo, non avvalendosi della possibilità di rateizzazione del predetto importo.

Visti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000.

Con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese.

DELIBERA

Per i motivi espressi in premessa che qui integralmente si richiamano:

- 1) Di aderire alla richiesta formulata dalla signora [OMISSIS] per la trasformazione del diritto di proprietà superficiaria in diritto di proprietà piena dell'unità immobiliare sita in via Carlantonio Molli n. 37, catastalmente identificata al foglio 22 particella 420 subalterni 54 (appartamento), 55 (cantina) e 9 (autorimessa) - ex subalterni 24 e 9 -, realizzata dalla Società "C.I.E.N. – consorzio imprese edili novaresi S.r.l.", con riferimento alla convenzione repertorio n. 18317 raccolta n. 7140 a rogito presso il notaio dott. Paolo Pedrazzoli di Novara in data 28 aprile 1983, per la quota parte di 45,208 millesimi della superficie complessiva.

- 2) Di dare atto della decadenza dei vincoli contenuti nella convenzione repertorio n. 18317 raccolta n. 7140 a rogito presso il notaio dott. Paolo Pedrazzoli di Novara in data 28 aprile 1983.
- 3) Di stabilire in Euro 10.478,07 (diecimilaquattrocentosettantotto/07) il corrispettivo che la signora [OMISSIS] dovrà corrispondere al Comune di Borgomanero per la trasformazione del diritto di proprietà superficiaria in diritto di proprietà piena da formalizzarsi con atto notarile.
- 4) Di incaricare la dirigente Area Tecnica-Governo del Territorio Settore Urbanistico, a sottoscrivere in rappresentanza del Comune di Borgomanero l'atto da stipulare mediante rogito notarile con spese a carico delle richiedenti.

Con successiva votazione favorevole unanime, stante l'urgenza, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4 del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267.

* * * * *

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to Sergio Bossi

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Michele Crescentini

Copia predisposta ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 82/2005 - Il documento originale firmato digitalmente è conservato presso l'amministrazione in conformità all'art. 71 del D.Lgs. 82/2005.



ATTESTAZIONE ESEGUIBILITÀ

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 156 DEL 02/12/2025

* * * * *

Si attesta che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Borgomanero, lì 10/12/2025

IL SEGRETARIO GENERALE
Michele Crescentini

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Lgs. 82/2005).

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 156 DEL 02/12/2025

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO

(Art. 124 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

L'addetto alla pubblicazione attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata dal 11/12/2025 all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi e comunicata contestualmente ai Capigruppo consiliari.

Borgomanero, lì 11/12/2025

IL MESSO COMUNALE

Gaudino Alberto

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Lgs. 82/2005).
