CITTÀ DI ALBA
(Provincia di Cuneo)

Medaglia d'Oro al V.M.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 19
del 26/02/2026

OGGETTO: Edilizia Residenziale pubblica - Proroga termine per l'accoglimento delle proposte di svincolo delle convenzioni originarie su richiesta dei soggetti interessati e per la definizione della procedura per le convenzioni scadute.

L'anno **duemilaventisei,** addì **ventisei** del mese di **febbraio,** alle ore **quindici,** nella sala consiliare "Teodoro Bubbio" del Palazzo civico, in presenza fisica dei componenti dell'organo istituzionale.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dallo statuto e dal regolamento consiliare, vennero per oggi convocati i componenti di questo Consiglio comunale, in seduta pubblica di prima convocazione, nelle persone dei signori:

1. *GATTO Alberto – SINDACO*
2. *DI LIDDO Elena – PRESIDENTE DEL CONSIGLIO*
3. *BOSCHIAZZO Elisa – VICE PRESIDENTE DEL CONSIGLIO*
4. *AMBROGIO Fabio*
5. *AMISANO Martina*
6. *BARBERO Lorenzo*
7. *BO Carlo*
8. *BOERI Domenico*
9. *BOFFA Carlotta*
10. *BOLLA Emanuele*
11. *CASTELLENGO Pierangela*
12. *CAVALLOTTO Anna Chiara*
13. *DRAICHI Abdelali*
14. *GALEASSO Maria Cristina*
15. *GIRI Luciano*
16. *GOMBA Nadia*
17. *MANASSERO Stefania*
18. *MARANO Mario*
19. *MARTINI Rosanna*
20. *MORCALDI Lucia*
21. *PAGLIERI Lorenzo*
22. *REGGIO Massimo*
23. *SATURNINO Mario Gaspare*
24. *SPOLAORE Riccardo*
25. *TRIPALDI Fabio*

Con l'intervento e l'opera del dott. Massimo NARDI, Segretario Generale.

All'appello nominale risultano assenti i Consiglieri di cui ai numeri: 3, 6, 7, 9, 10, 16 e 24.
Giustificano l'assenza i Consiglieri sigg.ri BARBERO, BO, GOMBA e SPOLAORE
Risultano presenti gli Assessori sigg.ri PASINI, CROCE, FENOCCHIO, GARASSINO, TIBALDI e VIGNOLO.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, la signora Elena DI LIDDO, nella sua qualità di Presidente del Consiglio comunale, assume la Presidenza, ai sensi dell'art. 8, comma 1, del Regolamento per il funzionamento del Consiglio comunale, e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

<u>OGGETTO</u>: Edilizia Residenziale pubblica - Proroga termine per l'accoglimento delle proposte di svincolo delle convenzioni originarie su richiesta dei soggetti interessati e per la definizione della procedura per le convenzioni scadute.

_____

Il Sindaco, Assessore all'Urbanistica, riferisce:

La Legge n. 549 del 28.12.1995, all'art. 3, comma 75, aveva concesso, a suo tempo, ai Comuni la possibilità di cedere la proprietà delle aree incluse nei Piani di Edilizia Economica e Popolare, approvati a norma della Legge n. 167 del 18.04.1962, inizialmente date in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865 del 22.10.1971.

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 64 del 28.06.1996, erano state, quindi, individuate le aree di edilizia residenziale pubblica da cedere.

Successivamente si era provveduto alla determinazione dell'importo da versare per l'acquisto, a seguito dei frazionamenti effettuati, che avevano delimitato esattamente il perimetro delle aree su cui insistevano i fabbricati.

Rilevato che:

- gli importi erano stati comunicati ai proprietari delle unità immobiliari, i quali avevano facoltà di decidere singolarmente, in base ai propri millesimi di proprietà, se aderire o meno alla nuova proposta;

- in caso di adesione avrebbero dovuto sottoscrivere una nuova convenzione, che sarebbe rimasta valida per 30 anni, ridotti successivamente con la deliberazione del Consiglio comunale n. 54 del 13.09.2013, ad anni 20, dopodiché sarebbero stati liberi da qualsiasi vincolo, ad eccezione dei vincoli urbanistici esistenti sull'area;

- nel periodo di cui sopra, in caso di vendita, i soggetti interessati rimanevano obbligati alla determinazione del prezzo e ai requisiti soggettivi dei nuovi proprietari che venivano determinati e stabiliti dall'ufficio preposto del Comune;

- nel caso invece di non accettazione della proposta sarebbero continuati a valere tutti gli obblighi dettati dalla convenzione originaria tra cui la determinazione del prezzo massimo di vendita o del canone di locazione stabilito dal Comune, il possesso dei requisiti soggettivi dei nuovi acquirenti o locatari, il diritto di prelazione del Comune.

Richiamata la deliberazione del Consiglio comunale n. **124** del **27.10.2000** con cui venne approvata la convenzione tipo per la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani di zona, la quale, tra l'altro, demandava a successivi provvedimenti l'approvazione degli schemi di convenzione specifici per ogni singolo intervento.

Successivamente, con deliberazione della Giunta comunale n. 417 del 17.10.2006, il Comune rinunciava ad esercitare il diritto di prelazione.

Questo tipo di convenzioni avevano di norma scadenza a 99 anni, dopodiché l'area sarebbe tornata nella piena proprietà del Comune, il quale avrebbe avuto facoltà di rinnovare o meno la stessa, a fronte di un corrispettivo, per un massimo di altri 99 anni, purché venisse fatta richiesta, da chi ne avesse diritto almeno un anno prima della scadenza.

Rilevato che:

- Otre alle Convenzioni di cui sopra, cedute in diritto di superficie, ma la cui proprietà era del Comune, erano stati stipulati altri tipi di convenzioni, le cui aree, su cui erano stati edificati gli edifici erano già state, fin dalla stipula della convenzione stessa, cedute in diritto di proprietà.

- Infatti, la Legge n. 549 del 28.12.1995 e s.m.i. aveva concesso ai Comuni di modificare le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865 del 22.10.1971 per la cessione del diritto di proprietà, con la soppressione dei limiti di godimento decennali e ventennali, in cambio del versamento di un corrispettivo da determinarsi secondo le modalità di legge.

- Anche in questo caso, come per i casi di cessione in diritto di superficie sopracitato, era stata data la possibilità ai proprietari delle unità immobiliari facenti parte degli immobili edificati sulle aree interessati, di aderire alla nuova convenzione, in base ai rispettivi millesimi di proprietà, da versare in un'unica soluzione prima della stipula della nuova convenzione.

- In entrambi i casi la legge aveva previsto che l'accettazione avvenisse singolarmente e non fosse vincolata alla decisione dell'intero condominio.

Richiamata la deliberazione del Consiglio comunale n. **125** del **27.10.2000** con cui venne approvato il nuovo schema di convenzione che sarebbe andato a sostituire le convenzioni originarie, stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 867/71 e contestualmente si demandava a successivi provvedimenti l'approvazione degli schemi di convenzione specifici per ogni singolo intervento.

I corrispettivi vennero determinati sia in base ai frazionamenti effettuati che avevano delimitato esattamente il perimetro di competenza degli edifici, sia, in taluni casi, perché le aree erano state inizialmente cedute in diritto di superficie e successivamente cedute in proprietà senza il versamento di alcun corrispettivo o con un versamento troppo esiguo e non adeguato al valore effettivo dei terreni.

La deliberazione consiliare sopracitata, in merito al calcolo dei corrispettivi da applicare riportava anche le disposizioni previste dall'art. 31, comma 48, della Legge n. 448 del 23.12.98, che fissava in misura pari al 60% il valore determinato ai sensi dell'art. 5-bis, comma 1, del Decreto-legge n. 33 del 11.07.1992, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 359 del 08.08.1992.

In questo modo al valore dell'area veniva applicata una riduzione pari al 60%, quindi decisamente più conveniente.

I proprietari delle unità immobiliari erano stati informati circa i vantaggi in caso di adesione alla nuova proposta nonché agli obblighi che continuavano a persistere in caso di mantenimento della convenzione originaria.

I vantaggi consistevano essenzialmente in una durata di anni 30, a decorrere dalla data della stipula di quella originaria, detraendo il tempo già trascorso, che, con la deliberazione della Giunta comunale n. 54 del 13.09.2013, per quelle stipulate antecedentemente alla Legge n. 179 del 17.02.1992 e s.m.i., nelle quali non era stata indicata una scadenza o nelle quali la scadenza era superiore, il termine di durata fosse ridotto ad anni 20.

Inoltre, sarebbero decaduti i vincoli relativi alla verifica dei requisiti soggettivi dei nuovi acquirenti o locatari, nonché all'obbligo della determinazione del prezzo massimo di vendita o del canone di locazione.

Sarebbero rimasti in vigore i vincoli urbanistici eventualmente esistenti sull'area, mentre si sarebbe eliminata ogni limitazione alla vendita dell'unità immobiliare e qualsiasi condizionamento gravante sulla libera ed immediata disponibilità dell'unità stessa.

In caso contrario, per tutta la durata dell'edificio, continuavano a valere gli obblighi dettati dalla convenzione originaria, in particolare la determinazione del prezzo di vendita o del canone di locazione stabilito dal Comune e la verifica dei requisiti soggettivi per i nuovi acquirenti o locatari.

Per quanto concerne il diritto di prelazione da parte del Comune, con deliberazione della Giunta comunale n. 417 del 17.10.2006, il Comune aveva, anche in questo caso, rinunciato a tale diritto.

Nella comunicazione trasmessa ai proprietari era stato esplicitamente indicato quanto sopra indicato e previsto nella convenzione originaria da loro sottoscritta.

Nelle proposte trasmesse ai proprietari era, infine, indicato un termine di scadenza per la presentazione del modulo di accettazione.

Considerato che nel corso degli anni fino ad oggi, periodicamente sono pervenute, molte richieste da parte di soggetti interessati che hanno deciso di svincolarsi dalle convenzioni, in modo da poter vendere liberamente le proprie unità immobiliari anche quando la durata delle relative convenzioni risultava ormai ampiamente scaduta.

Con la presente proposta:

- si ritiene, quindi, necessario procedere ad un ampliamento dei termini inizialmente indicati, ritenendo valida in qualsiasi momento la possibilità di poter usufruire dell'agevolazione prevista all' art.31, comma 48, della Legge n. 448 del 23.12.98, che fissava in misura pari al 60% il valore determinato ai sensi dell'art. 5-bis,

comma 1, del Decreto-legge n. 33 del 11.07.1992, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 359 del 08.08.1992;

- inoltre nei casi in cui risultano scaduti i termini di validità delle convenzioni originarie non si ritiene più necessario sottoscrivere una nuova convenzione, sia per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà sia per la trasformazione di aree già concesse in diritto di proprietà per le quali si era reso necessario un adeguamento dell'importo da versare e risulta pertanto possibile accedere all'atto a fronte della dimostrazione del versamento del corrispettivo di cui al punto precedente.

Preso atto che la presente proposta è stata illustrata nella relativa commissione consiliare in data 18.02.2026.

In relazione a quanto precede la competente Ripartizione Urbanistica e Territorio propone:

1. di prorogare i termini inizialmente indicati ai proprietari delle unità immobiliari, ritenendo valida in qualsiasi momento la possibilità di poter usufruire dell'agevolazione prevista all'art. 31, comma 48, della Legge n. 448 del 23.12.98, che fissava in misura pari al 60% il valore determinato ai sensi dell'art. 5-bis, comma 1, del Decreto-legge n. 33 del 11.07.1992, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 359 del 08.08.1992, per potersi svincolare dalle convenzioni, trasmettendo il relativo modulo presente sul sito del Comune di Alba;

2. di dare atto che non risulta più necessario sottoscrivere una nuova Convenzione, nei casi in cui risultino scaduti i termini pari a 20 anni dalla stipula delle originarie convenzioni, sia per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà sia per la trasformazione di aree già concesse in diritto di proprietà per le quali si era reso necessario un adeguamento dell'importo da versare;

3. di dare atto che risulta, pertanto, possibile accedere all'atto a fronte della dimostrazione del versamento del corrispettivo di cui al punto precedente punto 1.

Al riguardo è stato acquisito il parere in ordine alla regolarità tecnica, rilasciato dal Dirigente la Ripartizione Urbanistica e Territorio, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000.

Il provvedimento rientra nella competenza deliberativa del Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 42, comma 2, del D. Lgs. n. 267/2000, al quale, pertanto, la Giunta lo trasmette per l'adozione della seguente deliberazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udito il relatore e convenendo con le argomentazioni addotte in ordine al provvedimento proposto.

Visto il parere espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000 e dato atto che dallo stesso non emerge alcun rilievo.

D E L I B E R A

1. di prorogare i termini inizialmente indicati ai proprietari delle unità immobiliari, ritenendo valida in qualsiasi momento la possibilità di poter usufruire dell'agevolazione prevista all'art. 31, comma 48, della Legge n. 448 del 23.12.98, che fissava in misura pari al 60% il valore determinato ai sensi dell'art. 5-bis, comma 1, del Decreto-legge n. 33 del 11.07.1992, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 359 del 08.08.1992, per potersi svincolare dalle convenzioni, trasmettendo il relativo modulo presente sul sito del Comune di Alba;

2. di dare atto che non risulta più necessario sottoscrivere una nuova Convenzione, nei casi in cui risultino scaduti i termini pari a 20 anni dalla stipula delle originarie convenzioni, sia per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà sia per la trasformazione di aree già concesse in diritto di proprietà per le quali si era reso necessario un adeguamento dell'importo da versare;

3. di dare atto che risulta, pertanto, possibile accedere all'atto a fronte della dimostrazione del versamento del corrispettivo di cui al punto precedente punto 1.

_____

INTERVENGONO:

PRESIDENTE
SINDACO

La **PRESIDENTE** pone in votazione il provvedimento ed accerta che esso riporta il seguente risultato:

Consiglieri presenti n. 18
Consiglieri astenuti n. 2 (BOERI – REGGIO)
Consiglieri votanti n. 16
Voti favorevoli n. 16

La **PRESIDENTE** dà, quindi, atto che il provvedimento risulta approvato nella formulazione predisposta dalla Giunta comunale.

_____

Successivamente, con 16 voti favorevoli e 2 Consiglieri astenuti (BOERI-REGGIO) su 18 Consiglieri presenti e 16 Consiglieri votanti, il suindicato provvedimento è dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

_____

La registrazione degli interventi è conservata dall'Ufficio di Segreteria e dall'archivio comunale su supporto informatico, ai sensi dell'art. 117 del regolamento per il funzionamento del Consiglio comunale.

_____

Verbale fatto e sottoscritto.

LA PRESIDENTE del CONSIGLIO COMUNALE	IL SEGRETARIO GENERALE
F.to DI LIDDO	F.to NARDI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione è in corso di pubblicazione all'Albo Pretorio Informatico del Comune dal 04/03/2026 al 18/03/2026 per giorni 15 consecutivi, ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18.8.2000, n.267.

Alba, 03/03/2026

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Massimo NARDI

Si certifica che la presente deliberazione diverrà esecutiva per decorrenza del termine di cui all'art. 134, 3° comma, del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Alba, 03/03/2026

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Massimo NARDI