

**OGGETTO** **Accorpamento al demanio comunale stradale, ai sensi della legge 23/12/1998 n. 448 (il cui art. 31 comma 22 prevede la trascrizione gratuita), di una porzione di via Ospedaletto e via Martino Ghisi utilizzata pubblicamente in modo continuativo da oltre venti anni.**

**Settore** SETTORE URBANISTICA, COMMERCIO ARTIGIANATO, SUAP, SUE, AREA VASTA  
**Servizio** Servizio Tecnico Patrimonio

**IL DIRETTORE**

- PREMESSE**
- 1) le aree site nel Comune di Cremona, in via Ospedaletto e in via Martino Ghisi, individuate nel Catasto Fabbricati del Comune di Cremona come segue:
    - Foglio 47, mappale 466
    - Foglio 49, mappale 686risultano da tempo adibite a viabilità pubblica e assoggettate a servitù di uso pubblico a favore del Comune di Cremona;
  - 2) con parere in data 18 aprile 2024 protocollo n.33991 il Settore Mobilità sostenibile, verde pubblico, Protezione civile e con parere in data 28 marzo 2024 protocollo n.27441 il Servizio Pianificazione Attuativa si erano già espressi favorevolmente all'accorpamento al demanio stradale delle aree in oggetto;
  - 3) con atto n. 3997/3051 del 16 ottobre 2025, a rogito del Notaio Giovanni Colombani, la Società "Costruzioni Vago S.r.l." in liquidazione ha rinunciato, con effetto meramente abdicativo e non traslativo, senza liberalità né corrispettivo, alla piena ed esclusiva proprietà delle aree urbane site nel Comune di Cremona, in via Ospedaletto n. 1 e in via Martino Ghisi, ai sensi dell'art. 827 del Codice Civile;
  - 4) con nota acquisita al protocollo generale in data 28 gennaio 2026 al n. 8620, l'Agenzia del Demanio ha comunicato che l'Avvocatura Distrettuale dello Stato, con riferimento a fattispecie analoghe, ha chiarito che la rinuncia abdicativa alla proprietà di aree gravate da servitù di uso pubblico deve essere ricondotta all'ambito applicativo dell'art. 1070 del Codice Civile, e non dell'art. 827 c.c., producendo l'effetto liberatorio in favore del titolare del fondo dominante;
  - 5) il comma 21 dell'art. 31 della legge 23 dicembre 1998 n. 448 prevede la facoltà per gli enti locali, in sede di revisione catastale, di disporre l'accorpamento al demanio stradale delle porzioni di terreno utilizzate pubblicamente ed ininterrottamente da oltre venti anni, previa acquisizione del consenso degli attuali proprietari;

- MOTIVAZIONE**
- 1)Il pubblico transito sulle aree in oggetto avviene in modo continuativo e ininterrotto da oltre venti anni e anche a seguito dall'avvenuta costituzione delle servitù di uso pubblico con atti n.67103/9132 del 27 maggio 2005 e n.10353/2366 del 25 gennaio 2008
  - 2)La Società "Costruzioni Vago S.r.l." in liquidazione, già proprietaria delle aree identificate, ha rinunciato alla proprietà delle stesse con atto n. 3997/3051 del 16 ottobre 2025 con effetti meramente abdicativi, senza trasferimento a titolo negoziale e senza corrispettivo.
  - 3)In merito agli effetti giuridici di tale rinuncia, l'Agenzia del Demanio, richiamando il parere

dell'Avvocatura Distrettuale dello Stato, ha chiarito che la fattispecie rientra nell'ambito applicativo dell'art. 1070 del Codice Civile, in quanto la rinuncia alla proprietà del fondo servente produce effetto liberatorio in favore del titolare del fondo dominante, individuato nel Comune di Cremona quale beneficiario della servitù di uso pubblico.

4) Non trova pertanto applicazione l'art. 827 del Codice Civile, avente carattere residuale e riferito esclusivamente a beni immobili vacanti, mentre risulta pienamente legittimo procedere alla regolarizzazione della situazione patrimoniale e catastale delle aree mediante l'accorpamento al demanio comunale stradale, ai sensi dell'art. 31, commi 21 e 22, della legge 23 dicembre 1998 n. 448.

5) Nel caso di specie, il Comune di Cremona riveste la qualità di titolare del fondo dominante, in quanto beneficiario della servitù di uso pubblico insistente sulle aree in oggetto, per espressa previsione dell'atto di costituzione della medesimo

6) Si rende quindi opportuno dare corso all'accorpamento delle aree al demanio stradale, al fine di armonizzare la situazione giuridica a quella di fatto, garantire la certezza dei titoli e consentire una corretta gestione del patrimonio comunale e della viabilità pubblica.

7) Ai fini della contabilità economico-patrimoniale, il valore del bene indivisibile è determinato ai sensi dell'Allegato 4/3, paragrafo 9.3, del D.Lgs. n. 118/2011 e s.m.i., mediante l'applicazione del parametro forfettario del 20% per il valore del terreno e dell'80% per il valore delle urbanizzazioni, sulla base dei valori medi di stima delle aree fabbricabili ai fini IMU fissati con provvedimento dirigenziale n. 479 del 20 marzo 2025, pari a euro 22/mq per le aree destinate a servizi.

8) Ne consegue un valore unitario pari a euro 110/mq e, per una superficie complessiva di mq 2.434, un valore complessivo dell'immobile pari a euro 267.740,00.

**PRE-VERIFICHE AMMINISTRATIVE** Ritenuta la propria competenza ai sensi degli artt. 107 "Funzioni e Responsabilità della Dirigenza" e 109 "Conferimento di funzioni dirigenziali" del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267, in forza delle funzioni di cui al decreto sindacale di attribuzione in atti;

In ottemperanza a quanto previsto nel Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025-2027, in particolare nella sezione Rischi Corruttivi e Trasparenza – appendice 3 - Elenco Misure Generali e Specifiche, si dichiara:

- che il Responsabile del procedimento istruttorio è identificato a piè di pagina del presente provvedimento, mentre il Responsabile del provvedimento finale è il firmatario del presente atto (distinzione tra i due ruoli come previsto dalla misura generale M14 del PIAO vigente);

- l'insussistenza di conflitto di interessi ex art. 6 bis della Legge n. 241 del 7 agosto 1990, come introdotto dalla Legge n. 190 del 6 novembre 2012, relativamente al Responsabile Unico del procedimento e al Responsabile del provvedimento rispetto alla scelta effettuata (misure generali M11 e M14 del PIAO vigente, come integrate dal vigente Codice di Comportamento dell'Ente dell'Ente, approvato con deliberazione di Giunta n. 224 del 04/10/2023).

Ai sensi dell'art. 147 bis del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, si attesta l'intervenuta verifica positiva di regolarità tecnica e correttezza dell'azione amministrativa a base della presente determinazione dirigenziale.

**PRE-VERIFICHE CONTABILI** Le operazioni contabili di cui alla presente determinazione trovano riscontro negli stanziamenti del Bilancio di competenza di cui ai seguenti provvedimenti deliberativi:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 18 dicembre 2025, dichiarata immediatamente

eseguibile, avente come oggetto: "Approvazione del Documento Unico di Programmazione 2026-2028" e successive modifiche.

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 18 dicembre 2025, dichiarata immediatamente eseguibile, avente come oggetto: "Approvazione del Bilancio di Previsione 2026-2028 e relativi allegati e del Piano degli indicatori e dei risultati attesi di bilancio" e successive modifiche.

- Deliberazione di Giunta Comunale n. 362 del 30 dicembre 2025, dichiarata immediatamente eseguibile, avente per oggetto: "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028" e successive modifiche.

Le movimentazioni contabili sono assunte:

- nel rispetto delle modalità previste dal principio applicato della contabilità finanziaria di cui all'allegato n. 4.2 del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118 e successive modificazioni, in considerazione dell'esigibilità della medesima, imputandola agli esercizi in cui l'obbligazione viene a scadenza secondo quanto evidenziato nella tabella riportata nel dispositivo.

- nel rispetto dell'art. 9, comma 1, lettera a) punto 2 del D.L. 78/2009, convertito con modificazioni con L. 102/2009, in riferimento alla compatibilità del programma dei pagamenti derivanti dal presente provvedimento con i relativi stanziamenti di bilancio e alla coerenza con gli equilibri di bilancio di competenza e cassa ai sensi del D.Lgs. 118/2011.

## **NORMATIVA**

- D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", art. 107 "Funzioni e responsabilità della dirigenza", art. 151 "Principi in materia di contabilità", art. 153 "Servizio economico finanziario";

- Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";

- Legge 6 novembre 2012 n. 190 "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione";

- D.Lgs. 14 marzo 2013 n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità trasparenza e diffusione delle informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni".

- Commi 21 e 22 dell'art. 31 della legge 23/12/1998 n. 448.

## **DETERMINA**

### **DECISIONE**

1) accorpate al demanio comunale stradale una porzione di via Ospedaletto e di via Martino Ghisi, intestata catastalmente ai proprietari i cui dati di identificazione sono contenuti nell'Allegato A) al presente provvedimento.

Il bene è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cremona come segue:

- Foglio 47, mappale 466 – categoria F/1 – mq 500;
- Foglio 49, mappale 686 – categoria F/1 – mq 1.934.

Le aree in esame risultano asfaltate e dotate di illuminazione pubblica; l'accesso alle particelle avviene da via Ospedaletto e da via Martino Ghisi.  
 Servitù: come nello stato di fatto.  
 Le aree sono meglio identificate nell'Allegato B), mappa catastale richiamata per la definizione dei confini.

2) valorizzare il bene da accorpate, acquisito a titolo gratuito, per un importo di euro 267.740,00 mediante operazione contabile riportata nella tabella in calce al presente provvedimento.

**EFFETTI**

- 1) Il Comune di Cremona diverrà proprietario delle suddette aree, depositando il presente atto per la trascrizione e la voltura catastale presso le sedi competenti.
- 2) Di ciò sarà data comunicazione all'Agenzia del Demanio
- 3) Il presente provvedimento sarà oggetto di pubblicazione per la trasparenza, ai sensi del D.Lgs n. 33 del 14 marzo 2013.

**Movimenti contabili:**

| Tipo Movimento              | Esercizio | Capitolo/Articolo  | Piano Finanziario      | Soggetto | Movimento | Importo    |
|-----------------------------|-----------|--|------------------------|----------|-----------|------------|
| E / Accertamento            | 2026      | 13224 TRASFERIMENTI IN CONTO CAPITALE DA IMPRESE                     | 4.03.12.99.999         | 10822    |           | 267.740,00 |
| <b>Missione e Programma</b> |           |  |                        |          |           |            |
| <b>CIG</b>                  |           |  |                        |          |           |            |
| <b>CUP</b>                  |           |  |                        |          |           |            |
| <b>Anno di Esigibilità</b>  |           |  | 2026                   |          |           |            |
| <b>Centro di Costo</b>      |           |  | N0601 Patrimonio       |          |           |            |
| U / Impegno                 | 2026      | 36114 ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO COMUNALE DI INFRASTRUTTURE STRADALI | 2.02.01.09.012         | 10822    |           | 267.740,00 |
| <b>Missione e Programma</b> |           |  | 01 05                  |          |           |            |
| <b>CIG</b>                  |           |  |                        |          |           |            |
| <b>CUP</b>                  |           |  |                        |          |           |            |
| <b>Anno di Esigibilità</b>  |           |  | 2026                   |          |           |            |
| <b>Centro di Costo</b>      |           |  | **01 Non rilevante CdC |          |           |            |

**ALLEGATI**

- **Allegato A)** (impronta: **BB83B6175AEB6FE938644E3F454FD9F8EA64DA15BD4445E4A587D4261B947A19**)
- **Allegato B)** (impronta: **1D0A601D063FCC6079EA31BD255FAEC625B888C6174E390B707F37D2C33B0BEA**)