



# COMUNE DI NOCI

Città Metropolitana di Bari

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 54 Del 28/11/2025	<b>OGGETTO:</b> TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'. APPROVAZIONE REGOLAMENTO.
-------------------------	--

L'anno duemilaventicinque, addì ventotto del mese di Novembre alle ore 09:34, nella Sala delle Adunanze sita nella sede Comunale di Noci, convocato con apposito avviso si è riunito in sessione Straordinaria seduta Pubblica in prima convocazione, il Consiglio Comunale nelle persone dei seguenti signori:

	Presenti	Assenti	
INTINI NICOLA	X		Presidente
D'APRILE GIUSEPPE	X		Vice Presidente
INTINI FRANCESCO	X		Sindaco
JEROVANTE MARTA	X		Consigliere
CURCI GIUSEPPE	X		Consigliere
GENTILE GIOVANNI MARINO	X		Consigliere
MANSUETO ANTONIO	X		Consigliere
MANSUETO NICOLETTA		X	Consigliere
LOCOROTONDO ANTONIO	X		Consigliere
BIANCO LUCIANO RAFFAELE	X		Consigliere
LUCIANI IVANO MATTEO	X		Consigliere
MEZZAPESA FORTUNATO	X		Consigliere
D'AMBRUOSO GIACOMO		X	Consigliere
PLANTAMURA FRANCESCO		X	Consigliere
GENTILE GIANPIERO		X	Consigliere
CONFORTI PAOLO		X	Consigliere
MARTELOTTA ANNA		X	Consigliere

Presenti n. 11 Assenti n. 6

Partecipa alla seduta il Segretario Generale del Comune avv. **ALBANO GIOVANNI**.

Il Sig. **INTINI NICOLA** nella sua qualità di **Presidente** constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e li invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

*In ottemperanza all'art. 49 del D.Leg.vo N. 267 del 18/08/2000, si esprimono i seguenti pareri:*

Si esprime parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica dell'atto

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
F.to DOTT. PARCHITELLI FRANCESCO

Si esprime parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità contabile dell'atto

Risultano n. 10 consiglieri presenti e n. 7 consiglieri assenti (Conforti, D'Ambruoso, Gentile Gianpiero, Mansueto Nicoletta, Martellotta, Plantamura e Mezzapesa).  
Relaziona l'assessore Morea.

Alle ore 12:46 il consigliere Bianco lascia l'aula; pertanto, risultano n. 9 consiglieri presenti e n. 8 consiglieri assenti (Conforti, D'Ambruoso, Gentile Gianpiero, Mansueto Nicoletta, Martellotta, Plantamura, Mezzapesa e Bianco).

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Premesso** che il Comune di Noci ha stipulato diverse Convenzioni ai sensi dell'art.35 della legge 22-10-1971 n.865 per la cessione e regolamentazione del diritto di superficie o diritto di proprietà su aree incluse nei Piani di Zona per l'Edilizia Economico-Popolare;

**Dato atto** che l'art.31, comma da 45 a 49, della legge 23-12-1998 n.448 consente ai Comuni di poter cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie (ai sensi dell'art.35 della Legge 865/1971) comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) approvati ai sensi dalla legge 18-4-1962 n.167, ovvero delimitate ai sensi dell'art.51 della legge 22-10-1971 n.865;

**Riscontrato** che nelle convenzioni stipulate dal Comune, sono state recepite indicazioni che il legislatore aveva dato per regimi di assegnazione diversi; più precisamente norme dettate in materia di assegnazione del diritto di proprietà, sono state recepite in convenzioni con cui si assegna il diritto di superficie;

**Dato atto** che la materia in oggetto risulta complessa ed ha visto diversi interventi legislativi purtroppo non sempre coordinati e puntuali, nonché ad aggravare la conseguente incertezza hanno contribuito anche le non univoche risposte date da dottrina e giurisprudenza e i mutati indirizzi della Corte Suprema;

**Ritenuto** per quanto sopra dare avvio alla procedura di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ai sensi dell'art.31 commi 45-49 della Legge n.448/1998;

**Dato atto** che con Deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 19/02/2025, tra l'altro, è stato autorizzato *“per i fabbricati P.E.E.P. la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché la rimozione dei vincoli gravanti sui fabbricati in diritto di proprietà esistenti sui fabbricati di cui all'“allegato G” che della presente deliberazione costituisce parte integrante e sostanziale, nonché di altri fabbricati non in elenco ma che rientrassero nella stessa fattispecie”*;

**Esaminata** la documentazione predisposta dal Responsabile dell'Area Tecnica, costituita da:

1. Relazione circa i criteri da adottare per la determinazione dei valori di riferimento (All.A);
2. “Regolamento comunale per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la eliminazione dei vincoli alla commercialità previsti nelle convenzioni” (All.B);
3. allegato tecnico al regolamento (All.C);
4. la modulistica delle procedure di accesso all'iniziativa (mod.A-B-C-D);
5. lo schema di convenzione (All.D).

**Visti** i D.L. n.70 del 13-5-2011, n.216 del 29-12-2011 e n.95 del 6-7-2012 e le leggi n.147 del 27-12-2013 e n.108 del 2021 e il D.L. n.21 del 2022, convertito dalla legge n.51 del 2022, con cui sono stati modificati i commi 46, 47 e 48 dell'art.31 della L. n.448/1998 e introdotti nel medesimo articolo i commi 49/bis e 49/ter;

**Viste** le decisioni della Corte Suprema a Sezioni Unite n.18135 del 2015 e della I Sezione n.13345 del 2018, con cui si è precisato che il vincolo del prezzo segue i passaggi di proprietà a titolo di onere reale, fino a che non venga sostituito con diversa convenzione ad hoc;

**Viste** le Convenzione stipulate dal Comune di Noci ed i relativi obblighi a carico dei soggetti assegnatari;

**Visti:** la Legge 167/62;  
la Legge 865/71;  
l'art.31, comma da 45 a 49, della Legge 23-12-1998 n.448;  
la L. 17-12-2018 n.136;

**Visti** i verbali della commissione consiliare "Assetto e sviluppo del territorio" del 14/11/2025 e della commissione consiliare "Affari Generali" del 18/11/2025;

**Visti:** l'art.42 del TUEL – D.Lgs. del 18-8-2000 n.267 e ss.mm.ii.;  
lo Statuto Comunale;  
la legge 7-8-1990, n.241 e ss.mm.ii.;

**Acquisiti** i pareri ai sensi dell'art.49, comma 1, del TUEL (D.Lgs. 18-8-2000 n.267) di regolarità tecnica del Responsabile del Settore Patrimonio e Appalti e di regolarità contabile del Responsabile dell'Area Economico-Finanziaria;

Con votazione unanime e favorevole

#### **DELIBERA**

- 1. di individuare** le aree di cui al comma 45 dell'art.31 della Legge 23-12-1998 n.448 in tutti i lotti già concessi in diritto di superficie o diritto di proprietà ricadenti all'interno dei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) presenti nel territorio del Comune di Noci;
- 2. di approvare** la Relazione circa i criteri da adottare per la determinazione dei valori di riferimento (All.A) quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 3. di approvare** il "Regolamento comunale per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la eliminazione dei vincoli alla commercialità previsti nelle convenzioni" (All.B) con relativo allegato tecnico (All.C) quali parti integranti e sostanziali del presente atto;
- 4. di approvare** la modulistica delle procedure di accesso all'iniziativa costituita dai modelli A-B - C e D quali parti integranti e sostanziali del presente atto;
- 5. di approvare** lo schema di convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (All.D) quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 6. di dare atto**, come precisato in premessa, che il corrispettivo inerente alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sarà determinato secondo i parametri stabiliti contenuti nell'Allegato Tecnico al "*Regolamento Comunale per la Trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà ed Eliminazione dei Vincoli su Immobili realizzati in Edilizia Convenzionata*";
- 7. di autorizzare**, pertanto, l'avvio delle procedure di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o la eliminazione dei vincoli alla commercialità previsti nelle convenzioni;

8. **di dare mandato** alla Giunta Comunale, per ogni singola cooperativa, per l'attribuzione dei valori delle variabili di cui alle tabelle 1 e 2 dell'Allegato Tecnico al Regolamento, al fine di garantire il maggior vantaggio per i cittadini richiedenti giustificabile dalla normativa vigente in materia;
9. **di dare mandato** al Responsabile dell'Area Tecnica gli atti consequenziali;
10. **di pubblicare** la presente deliberazione sul sito del Comune, nella sezione Amministrazione Trasparente;

Successivamente,

### **DELIBERA**

**di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del TUEL (D.Lgs. 18-8-2000, n.267) in quanto trattasi di documento strategico e funzionale per la predisposizione e approvazione del DUP e del Bilancio.