



# COMUNE DI NOCI

Città Metropolitana di Bari

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

<p>N. 34 Del 20/03/2026</p>	<p><b>OGGETTO:</b> REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI ALLA COMMERCIALIZZABILITÀ PREVISTI NELLE CONVENZIONI RELATIVE AI PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE. ATTRIBUZIONE VARIABILI DI CUI ALLE TABELLE 1 E 2 DELL'ALLEGATO TECNICO AL REGOLAMENTO.</p>
---------------------------------	--

L'anno duemilaventisei, addì venti del mese di Marzo alle ore 12:30 nella Residenza Municipale, convocata con appositi avvisi si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei signori seguenti:

	Presenti	Assenti	
<b>INTINI FRANCESCO</b>	X		Sindaco
<b>MICCOLIS GIANDOMENICO</b>	X		Vice Sindaco
<b>MOREA STANISLAO</b>	X		Assessore
<b>FUSILLO ANASTASIO</b>	X		Assessore
<b>TINELLA FRANCESCA</b>		X	Assessore
<b>RECCHIA ANTONELLA LEONARDA</b>	X		Assessore

Presenti n. 5 Assenti n. 1

Partecipa alla seduta il Segretario

del Comune dott. **ALBANO GIOVANNI.**

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

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

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

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

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
F.to DOTT. PALMA ANTONIO

## LA GIUNTA COMUNALE

### **PREMESSO** che:

- nel territorio del Comune di Noci è stato realizzato a partire dalla fine degli gli anni '70 un Piano di edilizia economico popolare (PEEP) ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 e s.m.i. *“Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare”*;
- l'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 *“Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sull'espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; alla legge 18 aprile 1962, n. 167; alla legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata”*, nel sostituire l'articolo 10 della legge 18 aprile 1962, n. 167, ha introdotto gli aspetti gestionali riguardanti le modalità di assegnazione delle aree PEEP, la loro trasformazione edilizia e i loro limiti di utilizzo;
- per l'attuazione sul territorio comunale dei comprensori di edilizia economica e popolare, si è quindi proceduto alla stipula delle relative Convenzioni per la cessione in diritto di superficie o in diritto di proprietà delle aree ivi comprese, ai sensi del citato articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, con i diversi operatori (Arca Puglia Centrale, Cooperative ed Imprese), che sono risultati assegnatari delle aree ricadenti all'interno degli stessi comprensori;

**PRESO ATTO** che i predetti comprensori di edilizia economica e popolare sono stati attuati in archi temporali diversi, che riflettono le numerose modifiche che il citato articolo 35 della legge n. 865/1971 ha subito nel corso degli anni;

**RICHIAMATE** le precedenti principali deliberazioni relativa alla materia in oggetto, approvate dal Comune di Noci:

- deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 19/02/2025, con la quale, 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”*;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 28 novembre 2025 *“Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. Approvazione Regolamento”* con la quale, tra l'altro, al fine di garantire il maggior vantaggio per i cittadini richiedenti giustificabile dalla normativa vigente in materia, si è demandata alla Giunta Comunale, per ogni singola cooperativa/imprese, l'attribuzione dei valori delle variabili di cui alle tabelle 1 e 2 dell'“Allegato Tecnico al Regolamento”;

**DATO ATTO** che il quadro normativo di riferimento, con le numerose modifiche intercorse negli anni di seguito riepilogate, risulta costituito da:

- legge 18 aprile 1962, n. 167 e s.m.i.;
- legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 35, che è stato oggetto di numerose modifiche che hanno inciso in forma strutturale sulle sue disposizioni, tra le quali si richiamano:
  - > legge 17 febbraio 1992, n. 179:
    - articolo 23 – comma 2: abroga i commi 15, 16, 17, 18 e 19, dell'articolo 35;
    - articolo 23 – comma 3: introduce un comma finale all'articolo 35;
  - > legge 23 dicembre 1996, n. 662:
    - articolo 3 - comma 63 - lett. a): modifica dell'articolo 35 - comma 8;
    - articolo 3 - comma 63 - lett. b): modifica dell'articolo 35 - comma 10;
    - articolo 3 - comma 63 - lett. c): modifica dell'articolo 35 - comma 11;
    - articolo 3 - comma 63 - lett. d): modifica dell'articolo 35 - comma 12;
    - articolo 3 - comma 63 - lett. e): modifica dell'articolo 35 - comma 13;
  - > legge 30 aprile 1999, n. 136, che nel modificare l'articolo 3 della legge n. 662/96, ha disposto:
    - con l'articolo 7 - comma 3, la modifica dell'articolo 35, comma 10;
    - con l'articolo 7 - comma 4, la modifica dell'articolo 35, comma 11;
    - con l'articolo 7 - comma 5, la modifica dell'articolo 35, comma 12;

- > Decreto Legge 30 settembre 2003, n. 269, che nel modificare l'articolo 7 – comma 4 – della legge 136/1999, ha disposto:
  - con l'articolo 39 - comma 14-quinquies, la modifica dell'articolo 35 - comma 11;
- > legge 28 gennaio 1977, n. 10 - articolo 8 (abrogato dall'articolo 136 del D.P.R. 380 del 2001 e riproposto nell'articolo 18 dello stesso T.U.E.);
- > D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. - articolo 18;
- > legge 23 dicembre 1998, n. 448, articolo 31, commi 45 e seguenti, modificati e integrati in particolare da:
  - Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70: articolo 5 - comma 3bis: introduzione dei commi 49-bis e 49-ter all'articolo 31;
  - Decreto Legge 29 dicembre 2011, n. 216: articolo 29, comma 16-undecies: modifica del comma 49-bis dell'articolo 31;
  - Decreto Legge 6 luglio 2012, n. 95: articolo 23-ter, comma 1-bis: modifica del comma 46, lettera a), dell'articolo 31;
  - legge 27 dicembre 2012, n. 147: articolo 1 - comma 392: modifica dell'articolo 31, comma 48;
  - Decreto Legge 23 ottobre 2018, n. 119: articoli 25-undecies, comma 1, lettere a) e b) e comma 2: modifica del comma 49-bis, introduzione del comma 49 - quater - all'articolo 31;
  - Decreto Legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108: l'articolo 22-bis, comma 1, lett. c), ha sostituito il comma 49-bis dell'articolo 31;
- > Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020, entrato in vigore il 25 novembre 2020 recante *“Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”*;

**CONSIDERATO** che:

- l'articolo 22-bis della legge 29 luglio 2021, n. 108 (in vigore dal 31 luglio 2021), ha modificato l'articolo 31 della legge n. 448/1998 nei commi che disciplinano la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli di commerciabilità previsti nelle originarie convenzioni PEEP, sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà;
- in particolare, l'aggiornamento normativo interviene su vari aspetti delle procedure di riscatto, e nello specifico:
  - a) *«c. 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) *«c. 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 è stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque, il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.»*;
  - c) *«c. 49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole*

unità abitative e loro pertinenze nonché 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 proprietà 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 più 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 unità 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 unità abitative e loro pertinenze nonché 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 è 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 modalità 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 modalità 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.»;

**CONSIDERATO**, altresì, che:

- gli artt. 1 “Determinazione del corrispettivo di trasformazione ( $C_{c48}$ )”, 1a) “Determinazione del Valore Venale” e 1b) “Oneri a suo tempo versati per la concessione/cessione del terreno” dell'Allegato tecnico al “Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per l'eliminazione dei vincoli alla commerciabilità previsti nelle convenzioni relative ai Piani per l'edilizia economica e popolare ai sensi dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della legge n. 448/98 e ss.mm.ii. e del Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze n. 151 del 28/09/2020”, approvato con la citata deliberazione di Consiglio comunale n. 54/2025, prescrivono:
  - a) **1.** Il comma 48 dell'art. 31 della L. n. 448/98 definisce le modalità di calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie degli alloggi e relative pertinenze realizzati in area P.E.E.P. e per la sostituzione della convenzione e rettifica dei vincoli delle aree P.E.E.P. cedute in diritto di proprietà prima dell'entrata in vigore della L. n. 179/1992, e, come ora novellato, indica quale valore iniziale della formula quello determinato dal comma 1, art. 37 del D.P.R. n. 327/2001, in sintesi il Valore Venale dell'Area.
  - b) **1a)** Trattandosi di terreni edificati per determinare il valore delle aree si propone di considerare il riferimento iniziale al prezzo O.M.I. a mq. di superficie lorda in stato conservativo normale delle abitazioni civili e degli immobili con altre destinazioni e applicare a tali valori un coefficiente di parametrizzazione = 1,30 per portare il valore allo stato ottimo (come da indicazioni della Agenzia Entrate, assimilabile valore al nuovo dei beni).  
Per calcolare il valore del terreno si applica una percentuale di incidenza dell'area definita per zone omogenee che si ritiene idonea per l'uso specifico dei riscatti. Nelle **Tabella 1** (relativa alla residenza) e **Tabella 2** (relativa alle destinazioni diverse dalla residenza) sono elencate le zone P.E.E.P., extra P.E.E.P. e degli interventi di edilizia convenzionata che possono accedere alle procedure previste dal Regolamento, affiancate a titolo esemplificativo dai relativi valori al mq (val. OMI x 1,30 x % incidenza area) validi per l'anno 2025.  
Il valore venale base così calcolato verrà aggiornato annualmente con atti interni dall'Ufficio Patrimonio, in base ai valori OMI del primo semestre dell'anno precedente e applicato per tutto l'anno solare di riferimento.  
Per determinare il Valore Venale ai fini del corrispettivo unitario si rimanda all'allegato tecnico del Regolamento approvato con D.C.C. n. 54/2025;

- i terreni edificati per i quali occorre determinare il valore venale ricadono nella zona omogenea definita dall'Agenzia delle Entrate, rilevabile tramite il servizio di consultazione geografica denominato GEOPOL, OMI D1 Periferica/Zona a nord della ferrovia-Vie Fiore-Di Vittorio – Patrella – Le Lamie;
- per le abitazioni le quotazioni pubblicate relative al primo semestre 2025 si riferiscono ad unità immobiliari in condizioni "normali". L'assenza di quotazioni per lo stato di conservazione "ottimo" sottintende l'assenza, nella zona, di un numero di compravendite e locazioni di unità immobiliari nuove o ristrutturate avente rilevanza statistica.
- il provvedimento n. 2007/120811 del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate suggerisce, in mancanza di quotazioni dello stato conservativo "ottimo", di applicare un moltiplicatore pari a 1,3 alle quotazioni dello stato conservativo "normale" per ottenere le corrispondenti quotazioni dello stato conservativo "ottimo";

**PRESO ATTO E RICHIAMATO** il punto 8 della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 54/2025;

**RITENUTO**, pertanto, appropriato:

- prendere atto di quanto disposto dal vigente *“Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per l'eliminazione dei vincoli alla commerciabilità previsti nelle convenzioni relative ai Piani per l'edilizia economica e popolare ai sensi dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della legge n. 448/98 e ss.mm.ii. e del Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze n. 151 del 28/09/2020”* e dal connesso Allegato tecnico in merito alla determinazione del valore venale iniziale delle aree oggetto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- provvedere ad applicare le suddette modalità di calcolo nell'attribuzione delle variabili di cui alle tabelle 1 e 2 dell'Allegato Tecnico al Regolamento nel rispetto della vigente normativa in materia;

**VISTE** le tabelle 1 (All. A) e 2 (All. B) con le quali, per ogni singola Agenzia, Cooperativa ed Impresa, vengono attribuiti, per l'anno 2026, i valori venali iniziali dei terreni oggetto di trasformazione ai quali successivamente applicare i coefficienti di adeguamento (vincoli PEEP, avvio comparto, servitù, tipologia/destinazione dell'edificio) che si intendono approvare;

**ACQUISITO** il parere di regolarità contabile rilasciato ai sensi degli articoli 49 - comma 1 e 147 bis del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e sue s.m.i., attestante la regolarità e la correttezza contabile del presente atto;

**ACQUISITO** il parere di regolarità tecnica rilasciato ai sensi dell'art. 49 dal Responsabile del Settore interessato, nonché gli esiti del controllo preventivo di cui all'art. 147 bis comma 1 del D. Lgs. n. 267/2000;

**VISTO** l'art. 48 -comma 1 del T.U.E.L., approvato con D.Lgs.n.267 del 18.8.2000;

**VISTO** lo Statuto Comunale;

**VISTO** l'articolo 35 della legge n. 865/1971

**VISTO** l'articolo 31 della legge n. 448/1998;

**CON voti unanimi resi in forma palese,**

## **DELIBERA**

le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

**DI APPROVARE** le tabelle 1 (All. A) e 2 (All. B) predisposte in riferimento a quanto stabilito al punto 8 della Delibera di Consiglio Comunale n. 54/2025 e che si allegano alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, con le quali, per ogni singola Agenzia, Cooperativa ed Impresa, vengono attribuiti per l'anno 2026 i valori venali iniziali dei terreni oggetto di trasformazione ai quali successivamente applicare i coefficienti di adeguamento (vincoli PEEP, avvio comparto,

servitù, tipologia/destinazione dell'edificio);

**DI DISPORRE** l'applicazione dei valori iniziali ai procedimenti tecnici amministrativi relativi alla determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree PEEP riguardanti le istanze pervenute nell'anno 2026;

**DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, c. 4, del T.U.E.L. n. 267/2000, al fine di consentire l'immediata applicazione dei criteri e delle procedure approvate con la presente deliberazione.

**Di quanto sopra si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma viene sottoscritto come segue:**

**IL Sindaco**  
F.to INTINI FRANCESCO

**IL Segretario**  
F.to DOTT. ALBANO GIOVANNI

---

### **ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE**

*La presente deliberazione è divenuta esecutiva per:*

- Dichiarazione di immediata eseguibilità (Art. 134, c. 4 del T.U.E.L. 08/08/2000, n. 267).
- Decorrenza gg. 10 dall'inizio della pubblicazione (Art. 134, c. 3 del T.U.E.L. 08/08/2000, n. 267).

Noci, li \_\_\_\_\_

**IL Segretario**  
F.to DOTT. ALBANO GIOVANNI

---

### **COPIA CONFORME**

Copia conforme all'originale in carta libera da servire per uso amministrativo e d'ufficio.

Noci, li

**IL Segretario**  
F.to DOTT. ALBANO GIOVANNI