



**CITTÀ DI MARTINA FRANCA**  
Provincia di Taranto

**PROCESSO VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE**

**N° 98 del 19/12/2023**

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PREVISTI NELLE CONVENZIONI, AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 45 E SEGUENTI DELLA L. 448/98 SU IMMOBILI COSTRUITI NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.) CONVENZIONATI AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 865/71 E SS.MM.II.**

L'anno **2023**, il giorno **19** del mese di **Dicembre** alle ore **15:00** con prosiegua, in Martina Franca, nella sede comunale di Palazzo Ducale, il Consiglio Comunale, legalmente convocato, in sessione ordinaria ed in seduta pubblica, si è riunito sotto la Presidenza del Presidente **Giovanni Basta** e con l'assistenza del Segretario Generale **Eugenio De Carlo**. Fatto l'appello nominale dei consiglieri, risultano

| N. | Nome                     | P | A | N. | Nome              | P | A |
|----|--------------------------|---|---|----|-------------------|---|---|
| 1  | BASTA GIOVANNI           | X |   | 13 | PULITO DONATELLA  | X |   |
| 2  | BUFANO DONATO            | X |   | 14 | SALAMINA ANGELITA | X |   |
| 3  | SCHIAVONE TIZIANA        | X |   | 15 | CURIA ANTONIO     | X |   |
| 4  | MONTANARO MARIA          | X |   | 16 | BELLO MAURO       | X |   |
| 5  | SABATO ANTONIO           |   | X | 17 | GALLONE NICOLA    | X |   |
| 6  | LENOCI VALENTINA         |   | X | 18 | CHIARELLI FABIO   | X |   |
| 7  | VINCI PAOLO              | X |   | 19 | LILLO GRAZIA      | X |   |
| 8  | SERIO GIUSEPPE           | X |   | 20 | BASILE ORONZO     | X |   |
| 9  | FUMAROLA VERONICA        | X |   | 21 | FUMARULO MINA     | X |   |
| 10 | CERVELLERA GIUSEPPE      | X |   | 22 | BASILE VITO       | X |   |
| 11 | CASTELLANA<br>GIANFRANCO | X |   | 23 | CONSERVA GIACOMO  |   | X |
| 12 | GUARINI FRANCESCO        | X |   | 24 | MARRAFFA MICHELE  | X |   |

In totale n. **21** consiglieri presenti su n. **24**.  
E' presente il **Sindaco Palmisano Gianfranco**.

**Oggetto: APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PREVISTI NELLE CONVENZIONI, AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 45 E SEGUENTI DELLA L. 448/98 SU IMMOBILI COSTRUITI NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.) CONVENZIONATI AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 865/71 E SS.MM.II.**

Alla presenza di n. 22 Consiglieri comunali (Palmisano, Basta, Bufano, Schiavone, Montanaro, Vinci, Serio, Fumarola, Cervellera, Castellana, Guarini, Pulito, Salamina, Curia, Bello, Gallone, Chiarelli, Lillo, Basile O., Fumarulo, Basile V., Marraffa) il Presidente del Consiglio giustifica l'assenza della Consiglieria Lenoci.

Si dà atto che all'inizio della discussione escono dall'aula i Consiglieri Curia, Guarini, Fumarola, Castellana, Basile V. (presenti n. 17 Consiglieri) e che prende la parola il Vicesindaco Convertini che legge la proposta che segue:

**Premesso che:**

- il Comune di Martina Franca ha approvato ed attuato a partire dagli anni 80 interventi di Edilizia Residenziale Pubblica su aree ricomprese nei P.E.E.P. ex L. 167 del 18.04.1964 e art. 35 della Legge 865/71 nonché su aree ex artt. 7 e 8 L. 10/1977 ora artt. 17 e 18 D.P.R. 380/01 stipulando, nell'ambito degli stessi interventi, convenzioni per la cessione del diritto di superficie o di proprietà;
- la Legge 448 del 23/12/1998 art. 31 comma 45 e seguenti, consente ai comuni la possibilità di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito degli interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionata ai sensi dell'art. 35 delle Legge 865/71 e ss.mm.ii.
- il testo attualmente vigente dell'art. 31 co. 48 della legge n. 448/1998 stabilisce che *"il corrispettivo delle aree da cedere in piena proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'art. 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 variazioni accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree..."*;

*Il presente documento è sottoscritto con firma digitale - ai sensi degli art. 23, 25 DPR 445/2000 e art. 20 e 21 D.lgs82/2005.*

- la stessa norma ed in particolare l'art. 31 co. 49 bis introduce l'istituto della "rimozione del vincolo" sul prezzo di cessione e sul canone di locazione contenuti nelle convenzioni per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) stipulate giusta art. 35 Legge 865/71;
- con precedente D.C.C. n.ro 16 del 05.03.2020 il comune di Martina Franca ha approvato il Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà su immobili costruiti nell'ambito degli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) convenzionati ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e ss.mm.ii.;
- nello stesso regolamento si rimandava alla determinazioni in capo al Ministero dell'Economia e delle Finanze circa le modalità di calcolo del corrispettivo per la rimozione del vincolo sul prezzo di cessione e sul canone di locazione contenuti nelle convenzioni per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) stipulate giusta art. 35 Legge 865/71.

#### Rilevato che:

- con G.U. Serie Generale n n.ro 280 del 10.11.2020 è stato pubblicato il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n.ro 151 del 28.09.2020 con cui sono state esplicitate le modalità di calcolo del corrispettivo per la rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata;
- in data 29 luglio 2021, con l'approvazione della Legge 108 di conversione con modifiche ed integrazione del Decreto Legge 77/2021 pubblicata in Gazzetta Ufficiale – Serie Generale n. 181 del 30 luglio 2021, è stato introdotto l'art. 22 bis che ha disposto importanti modifiche agli articoli 47, 48 e 49 bis dell'art. 31 della Legge 448/98 ed in particolare, la modifica del comma 48 dell'art. 31 della Legge 448/98 introdotta dall'art. 22 bis ha stabilito che *“il corrispettivo delle aree da cedere in piena proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'art. 5-bis comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito con modificazioni della legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma, 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 ed impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree...”* con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 mq e di euro 10.000 per singola unità

*abitativa e relative pertinenze per avere superficie residenziale catastale maggiore di 125 mq;*

- con la riscrittura degli artt. 47,48 e 49 bis dell'art. 31 della Legge 448/98 ad opera dell'art. 10 quinquies del DL 21/2022 convertito nella Legge 51 del 20.05.2022 il comma 48 dell'art. 31 risulta ora così formulato: *“il corrispettivo delle aree da cedere in piena proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'art. 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 variazioni accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree...”* con l'eliminazione dei limiti massimi previsti per le unità abitative e loro pertinenze in relazione alla superficie catastale;
- ancora la Legge 79 del 29.06.2022 di conversione del D.L. 30.04.2022 n.ro 36 ha ulteriormente introdotto all'art. 10 quinquies della L. 51/2022 il comma 1 bis con cui *“sono fatte salve le procedure di cui all'art. 31 commi 46,47,48,49-bis e 49 ter della Legge 23.12.1998 n.ro 448, relative alle istanze già depositate dai soggetti interessati fino alla data di entrata in vigore della Legge di conversione del presente decreto”*;
- a seguito delle intervenute e ripetute disposizioni e innovazioni legislative è stato, ancora una volta, ridisegnato l'impianto normativo che disciplina l'iter procedimentale e le modalità di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nonché del calcolo del corrispettivo per la rimozione del vincolo sul prezzo di cessione e sul canone di locazione contenuti nelle convenzioni per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) stipulate giusta art. 35 Legge 865/71;
- per le motivazioni di cui innanzi si è reso necessario modificare il regolamento approvato con delibera C.C. n.ro 16 del 05.03.2020 a seguito delle modifiche introdotte da ultimo dall'art.10 quinquies della L. 51/2021 del 20.05.2022 e s.m.i. nonché integrarlo con le modalità di calcolo del corrispettivo per la rimozione del vincolo sul prezzo intervenuto con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n.ro 151 del 28.09.2020;

**Preso atto** del nuovo *“Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per l’eliminazione dei vincoli previsti nelle convenzioni, ai sensi dell’art. 31 comma 45 e seguenti della L. 448/98 su immobili costruiti nell’ambito degli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) convenzionati ai sensi dell’art. 35 della Legge 865/71 e ss.mm.ii.”* predisposto dall’Ufficio Patrimonio a seguito del contributo apportato da Segretario Generale con la nota prot. xxx del xxxx, dalla II e VII Commissione Consiliare nella seduta del 06.11.2023 e dalla I Commissione Consiliare nella seduta del 22.11.2023;

**Visto** l’allegato documento denominato *“Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per l’eliminazione dei vincoli previsti nelle convenzioni, ai sensi dell’art. 31 comma 45 e seguenti della L. 448/98 su immobili costruiti nell’ambito degli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) convenzionati ai sensi dell’art. 35 della Legge 865/71 e ss.mm.ii.”*

**Visti:**

- l’art. 31 comma 45 e seguenti della Legge 448 del 23/12/1998;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento Comunale per l’organizzazione degli uffici e dei servizi;
- il testo unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 267/2000;

## **PROPONE DI DELIBERARE**

le premesse fanno parte integrante del presente provvedimento;

- 1. di approvare** il Regolamento allegato che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto con la relativa modulistica (mod. 1 e mod. 2) nonché gli schemi di convenzione predisposti per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la rimozione dei vincoli convenzionali gravanti sugli immobili costruiti nell’ambito degli interventi di edilizia residenziale pubblica (mod. 1 e mod. 2);
- 2. di dare mandato** al Dirigente Del Settore Iii – LL.PP. - Patrimonio per la predisposizione degli atti istruttori e ogni atto che si renda necessario per dare esecuzione al presente provvedimento ed al regolamento approvato;
- 3. di incaricare** il Dirigente Del Settore III affinché dia la massima pubblicità al presente provvedimento, al fine di consentire agli interessati di presentare istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

4. **di dare atto che** si provvederà con apposita variazione di bilancio a istituire il capitolo di entrata corrispondente per introitare le somme versate dai richiedenti per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà
5. **di pubblicare** il presente atto a norma delle disposizioni legislative e regolamenti vigenti in materia di pubblicazione e di trasparenza degli atti pubblici ;
6. **di dare atto che** il presente provvedimenti è impugnabile nei modi e nei termini di cui al d.lgs n. 104/2010 e s.m.i. – c.p.a. innanzi all'a.g. competente;

\* \* \* \* \*

Dopo la lettura della proposta prendono la parola i Consiglieri Lillo, Serio, Cervellera, Bello, Marraffa, Bufano, Schiavone, Marraffa (secondo intervento) e Bello (secondo intervento).

Escono dall'aula i Consiglieri Bello, Chiarelli e Fumarulo (presenti in aula n. 14 Consiglieri) e intervengono i Consiglieri Cervellera e Basta e il Sindaco Palmisano.

La Consiglieria Lillo chiede la sospensione di 5 minuti e la richiesta, posta ai voti dal Presidente, viene accolta all'unanimità dei presenti.

Al termine della sospensione, all'esito dell'appello effettuato dal Segretario Generale, risultano presenti n. 14 Consiglieri comunali (Palmisano, Basta, Bufano, Schiavone, Montanaro, Vinci, Serio, Fumarola, Cervellera, Castellana, Guarini, Pulito, Salamina, Curia). Entrano, a seguire, in aula i Consiglieri Marraffa, Gallone, Basile O. e Lillo.

Non essendoci ulteriori interventi il Presidente pone ai voti la proposta di delibera.

Per una conoscenza puntuale degli interventi si rinvia al verbale stenografico che è possibile consultare e acquisire al seguente link

<https://shorturl.at/IWZ79> - Delibere di consiglio - Ricerca

\* \* \* \* \*

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Letta** la proposta che precede;

**Visti** i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del d.lgs. 267/2000 in ordine alla regolarità tecnica e contabile;

**Visti** i pareri delle Commissioni Consiliari;

Con l'assistenza giuridico-amministrativa del segretario generale, ai sensi dell'art. 97, comma 2, del d.lgs. 18.08.2000 n. 267, in ordine alla conformità dell'azione amministrativa delle leggi, dello statuto ed ai regolamenti;

*Il presente documento è sottoscritto con firma digitale - ai sensi degli art. 23, 25 DPR 445/2000 e art. 20 e 21 D.lgs82/2005.*

**Visto** il d.lgs. n. 267/2000;

**Visto** lo statuto comunale;

**Dato Atto** della propria competenza ai sensi dell'art. 42 T.U.E.L. D.LGS. 267/2000;

Con la votazione palese e per alzata di mano all'unanimità dei presenti (n. 14 Consiglieri: Palmisano, Basta, Bufano, Schiavone, Montanaro, Vinci, Serio, Fumarola, Cervellera, Castellana, Guarini, Pulito, Salamina, Curia, Gallone, Lillo, Basile O., Marraffa)

## **DELIBERA**

1. Di considerare quanto in premessa rappresentato e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto e motivazione dello stesso a norma della legge n. 241/1990 e s.m.i.
2. **di approvare** il Regolamento allegato che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto con la relativa modulistica (mod. 1 e mod. 2) nonché gli schemi di convenzione predisposti per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la rimozione dei vincoli convenzionali gravanti sugli immobili costruiti nell'ambito degli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (schema 1 e schema 2);
3. **di dare mandato** al Dirigente del Settore III – LL.PP. - Patrimonio per la predisposizione degli atti istruttori e ogni atto che si renda necessario per dare esecuzione al presente provvedimento ed al regolamento approvato;
4. **di incaricare** il Dirigente del Settore III affinché dia la massima pubblicità al presente provvedimento, al fine di consentire agli interessati di presentare istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
5. **di dare atto** che si provvederà con apposita variazione di bilancio a istituire il Capitolo di entrata corrispondente per introitare le somme versate dai richiedenti per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
6. **di pubblicare** il presente atto a norma delle disposizioni legislative e regolamenti vigenti in materia di pubblicazione e di trasparenza degli atti pubblici ;
7. **di dare atto** che il presente provvedimenti è impugnabile nei modi e nei termini di cui al D.Lgs n. 104/2010 e s.m.i. – c.p.a. innanzi all'A.G. competente;

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Successivamente con votazione palese e per alzata di mano all'unanimità dei presenti (n. 14 Consiglieri: Palmisano, Basta, Bufano, Schiavone, Montanaro, Vinci, Serio, Fumarola, Cervellera, Castellana, Guarini, Pulito, Salamina, Curia, Gallone, Lillo, Basile O., Marraffa)

### **DELIBERA**

**di dichiarare** l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere in merito per quanto in premessa esposto e considerato.

Letto, confermato e sottoscritto digitalmente, ai sensi del D.Lgs. 82/2005, come segue:

Il Presidente  
Giovanni Basta

Il Segretario Generale  
Eugenio De Carlo