



**CITTÀ DI MOLFETTA**  
**PROVINCIA DI BARI**

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**Sessione Straordinaria**

**N. 16**

**del 29-30.03.2004**

**O G G E T T O:**

**Piano di Zona ex Lege n. 167/1962. Art. 31, commi da 24 a 50, Legge 23.12.1998, n. 448. Trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà e sostituzione convenzioni stipulate per la cessione del diritto di proprietà. Approvazione criteri, determinazione dei corrispettivi, approvazione schemi di convenzione.**

L'anno duemilaquattro il giorno ventinove/trenta del mese di marzo nella Casa Comunale e nella solita Sala delle adunanze del Consiglio, in seguito ad avviso notificato ai Consiglieri in data 25.03.2004 si é riunito il Consiglio Comunale di Molfetta, sotto la presidenza della **Consigliera Maria Sasso - Presidente f.f.** e con l'assistenza del **Sig. Dott. Carlo Lentini Graziano - Segretario Generale.**

Procedutosi all'appello nominale, risultano presenti o assenti i Sigg.ri Consiglieri come appresso:

**MINERVINI TOMMASO - SINDACO - Assente**

<i>Consiglieri</i>	P	A	<i>Consiglieri</i>	P	A
SALLUSTIO Cosmo A.			LUCANIE Leonardo		si
CENTRONE Pietro		si	SASSO Maria	si	
SPADAVECCHIA Giacomo	si		DE ROBERTIS Mauro		si
RAFANELLI Domenico	si		SPADAVECCHIA Vincenzo	si	
DE BARI Giuseppe D.co	si		SIRAGUSA Leonardo	si	
AMATO Mario	si		CIMILLO Benito	si	
SECONDINO Onofrio	si		DE GENNARO Giovannangelo	si	
SCARDIGNO Girolamo A.	si		AMATO Giuseppe		si
PANUNZIO Pasquale	si		DI GIOVANNI Riccardo		si
GIANCOLA Pasquale		si	MINERVINI Corrado		si
DI MOLFETTA Michele	si		FIORENTINI Nunzio C.	si	
DE PALMA Damiano	si		ZAZA Antonello		si
DE NICOLO' Giuseppe	si		ANGIONE Nicola		si
PIERGIOVANNI Nicola		si	BALESTRA Giuseppe	si	

**Presenti n. 18 Assenti n. 13**

*Il Presidente, visto che il numero degli intervenuti é legale per poter validamente deliberare in **seconda** convocazione, dichiara aperta la seduta.*

Sono, altresì, presenti in aula l'Assessore all'Urbanistica, Avv. Pietro Uva, l'Assessore al Patrimonio, Dott. Mauro Magarelli, il Dirigente del Settore Territorio, Ing. Giuseppe Parisi e il Responsabile dello Sportello Unico Comunale, Sig. Antonio Visaggio.

\*\*\*\*\*

Dell'intero dibattito registrato su nastro magnetico è reso verbale a parte.

\*\*\*\*\*

Svolge la relazione sull'argomento l'Assessore all'Urbanistica, Avv. Pietro Uva, concludendo con la formulazione della proposta dell'Amministrazione di prevedere al punto 3, lettera b) dello schema di deliberazione in cartella, le seguenti percentuali di sconto sul prezzo determinato dal competente Ufficio Urbanistico Comunale per coloro che faranno pervenire l'adesione alla proposta di che trattasi, entro un termine perentorio, accompagnato dal versamento di un acconto del 50% del corrispettivo dovuto: - riduzione del 60% per alloggi realizzati nel 1° PDZ (1972) - riduzione del 20% per alloggi realizzati del 2° PDZ (1982) – adesione entro il termine perentorio del 31.10.2004. Assicura il consenso che il corrispettivo, con le riduzioni proposte dall'Amministrazione, risulta comunque superiore all'ammontare del conguaglio dovuto per integrazione del costo di esproprio dell'area assegnata.

Esaurita la relazione dell'Assessore, il Presidente f.f. invita il consenso ad esprimersi sulla proposta di deliberazione come integrata dall'Assessore all'Urbanistica.

(Entrano in aula i Consiglieri Zaza e Petruzzella. Consiglieri presenti n. 20).

Intervengono sull'argomento i Consiglieri Sallustio, De Bari, Zaza, Petruzzella ed in risposta a chiarimenti, il Dirigente del Settore Territorio ed il Responsabile dello Sportello Comunale.

Il Consigliere Sallustio presenta un emendamento al dispositivo del provvedimento che dovrebbe essere integrato con un atto di indirizzo così formulato: “destinare prioritariamente gli introiti a: 1) pagamento di debiti fuori bilancio provenienti da sentenze di soccombenze in contenziosi ERP; 2) pagamento ed estinzione di mutui precedentemente contratti per la stessa casistica; 3) opere di costruzione e/o manutenzione ERP”.

L'Assessore Magarelli replica dichiarando che l'Amministrazione intende destinare i proventi essenzialmente per il pagamento di debiti fuori bilancio relativi a sentenze di esproprio sia concernenti ERP che OO.PP. e, gli eventuali residui, per opere di urbanizzazioni in genere.

Ritiene quindi che potrebbe essere accolto il solo 1° punto dell'atto di indirizzo corretto nel senso che la destinazione deve riguardare tutte le sentenze per espropri, anche se riferite ad OO.PP.

Non intendendo il Cons. Sallustio aderire alla proposta dell'Assessore il Presidente f.f. mette ai voti l'emendamento che risulta respinto.

L'Assessore Magarelli ribadisce l'intendimento dell'Amministrazione a destinare i proventi, in via prioritaria, per il pagamento di debiti fuori bilancio.

Esaurita la discussione il Presidente f.f. pone in votazione il provvedimento in oggetto, nel testo finale con le integrazioni proposte al punto 3, lettera b) dello schema di deliberazione ed accertandone l'esito positivo, da atto che

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta della Giunta Comunale di cui alla delibera n.62 in data 02.03.2004

Premesso che:

- Con deliberazione del C.C. n.64/1972 fu adottato il 1° P.d.Z. ex Legge 167. Il Piano fu approvato in via definitiva con decreto del Presidente della Giunta Regionale n.56 in data 17.05.1972;
- Con deliberazione del C.C. n. 346 in data 23.4.1980 fu adottato e con deliberazione dello stesso C.C. n. 68 del 5.3.81 fu approvato un 2° P.d.Z. ex Legge n.167. Il Piano fu approvato in via definitiva con deliberazione della Giunta Regionale n. 11592 in data 7.12.1981;
- Con deliberazione del C.C. n.107 in data 11.7.1996 - in attuazione di quanto previsto dall'art.3, commi da 75 a 79, della Legge 28.12.95 n.549, all'epoca vigente - dopo aver individuate le aree comprese nei succitati P.d.Z. concesse dal Comune in diritto di superficie – si è inteso offrire a tutti gli assegnatari dei due Piani di Zona la possibilità di trasformare la concessione delle aree con diritto di superficie in concessione con diritto di proprietà;
- La sopravvenuta legislazione (Legge 23.12.1996 n.662 e Legge 23.12.1998 n.448) ha ridisciplinato la trasformazione in maniera più puntuale ed abrogato le disposizioni di cui alla citata legge 28.12.95 n.549;
- La questione è ora disciplinata dall'art.31, commi 45,46,47,48,49 e 50 della Legge 23.12.1998 n.448. Le nuove disposizioni, salvo alcuni correttivi, riproducono l'abrogata disciplina di cui all'art.3, commi da 75 a 79 della Legge 28.12.95 n.549.
- Al fine di dare attuazione alla determinazione assunta dal C.C. con la citata delibera n.107 in data 11.7.1996, si rende necessario:

- a) Ribadire la volontà di offrire a tutti gli assegnatari di aree, sia del 1° che del 2° P.d.Z. ex Legge n.167/1962, la possibilità di trasformare la concessione delle aree con diritto di superficie in concessione con diritto di proprietà in conformità a quanto stabilito dal comma 45 dell'art.31 della Legge 23.12.1998 n.448;
- b) Approvare la determinazione dei prezzi che i concessionari dovranno corrispondere per la trasformazione nonché i criteri e le modalità di corresponsione del prezzo in conformità a quanto stabilito dai commi 47 e 48 del citato art.31 Legge 23.12.1998 n.448;
- c) Stabilire le modalità da osservare ed il corrispettivo che dovranno corrispondere i concessionari di aree con diritto di proprietà ove intendano sostituire la convenzione all'epoca stipulata (comunque antecedentemente all'entrata in vigore della Legge 17.2.1992 n.179) con quella di cui all'art.8, commi 1°, 4° e 5° della Legge 28.1.1977 n.10, in attuazione di quanto stabilito dal comma 46 dell'art.31 della Legge 23.12.1998 n.448;
- d) Approvare gli schemi di convenzione da stipulare con i concessionari che intendono avvalersi dei benefici di cui sopra;

Tutto ciò premesso:

Ritenuto dover dare attuazione alle disposizioni della più volte citata Legge 23.12.1998 n.448, art.31, commi da 45 a 50, ribadendo, in via preliminare la volontà già espressa con deliberazione n.107 in data 11.7.1996 in vigenza delle disposizioni di cui alla Legge 28.12.1995 n.549, ora sostituite;

Preso atto che ad oggi risultano già pervenute oltre 600 istanze di cittadini interessati alla trasformazione come da elenco agli atti;

Vista ed esaminata la proposta formulata dal Dirigente del Settore Territorio di determinazione della indennità da corrispondersi dai proprietari degli immobili realizzati da concessionari di aree nell'ambito del 1° e 2° P.d.Z. ex Legge n.167/1962, con diritto di superficie ove intendano aderire alla proposta di trasformazione della concessione da diritto di superficie in proprietà (art.31, commi 45, 47 e 48, Legge n.448/1998);

Vista ed esaminata la proposta formulata dallo stesso Dirigente del Settore Territorio di determinazione dell'indennità da corrispondersi dai proprietari degli immobili realizzati da concessionari di aree nell'ambito del 1° e 2° P.d.Z. ex Legge n.167/1962 con diritto di proprietà ove intendano sostituire la convenzione all'epoca stipulata con altra conforme a quanto stabilito dall'art.8, commi 1°, 4° e 5° della Legge 28.1.1977 n.10 (art.31, commi 46 e 48 Legge n.448/98);

Visti ed esaminati gli schemi di convenzione da stipulare in attuazione di quanto innanzi, predisposti dallo stesso Dirigente del Settore Territorio e che contengono le clausole modificative delle convenzioni stipulate ex art.35 della legge 865/1971 all'atto della assegnazione delle aree;

Evidenziato che all'atto della concessione dell'area, sia in diritto di proprietà sia in diritto di superficie, gli assegnatari corrisposero al Comune il prezzo di acquisizione dell'area calcolato in via presuntiva salvo conguaglio da determinare all'atto dell'accertamento delle spese complessive sostenute dal Comune per l'acquisizione di tutte le aree comprese nel Piano (art. 35, comma 12, legge n. 865/1971);

Evidenziato altresì che allo stato attuale è possibile determinare il costo complessivo e, quindi, il conguaglio da richiedere agli assegnatari essendo il numero contenzioso pressochè chiuso in quanto, per il solo ed ultimo caso ancora da definire, si è in possesso delle perizie dei C.T.U. designati dai Giudici aditi che, normalmente, vengono assunte a base delle sentenze;

Preso atto, sulla base dei conteggi risultanti dai prospetti predisposti dall'ufficio, che l'ammontare del conguaglio del costo suolo da richiedere agli assegnatari è di molto inferiore al corrispettivo determinato dall'ufficio per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la sostituzione della convenzione per le assegnazioni effettuate con diritto di proprietà per cui il Comune, dal contemporaneo esercizio della facoltà da trasformare il diritto di superficie in proprietà da parte degli interessati incasserà una somma maggiore rispetto alle spese sostenute per l'acquisizione delle aree;

Dato atto che il corrispettivo da corrispondere sia per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà che per la sostituzione della convenzione stipulata dai concessionari con diritto di proprietà deve intendersi comprensiva anche del conguaglio del prezzo dell'area, a garanzia del quale tutti i concessionari rilasciarono polizza fidejussoria;

Valutato, per quanto concerne la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, che se la richiesta pervenga da uno soltanto o da una parte dei condomini dell'edificio PEEP, il Dirigente prima di procedere nei confronti degli istanti estenderà l'offerta delle condizioni per il suddetto acquisto a tutti gli altri condomini, in modo da poter stipulare, ove possibile, una sola convenzione per lotto;

Valutate le esperienze e buone pratiche di altri Enti Locali miranti ad assicurare una certezza di incasso al Comune unitamente agli affidamenti giuridico-amministrativi di alcune casistiche specie per le aree 167 più lontane nel tempo, che se non

opportunitamente incentivate costituirebbero incasso meramente aleatorio per il Comune;

Considerata quindi l'opportunità, così come praticato da altre Amministrazioni (Firenze, Campi Bisenzio ecc.) per incentivare l'acquisto da parte dei possibili richiedenti, e quindi per rendere certo l'incasso delle relative somme a favore del Comune, (comunque superiori al conguaglio dovuto ex legge 865/71), oltre a consentire il pagamento anche in forma rateale con fidejussione, di concedere una riduzione, sul prezzo calcolato secondo la sopraccitata relazione tecnica, a coloro che faranno pervenire l'adesione alla proposta entro un termine perentorio accompagnato dal versamento di un acconto pari al 50% del corrispettivo risultante dalla relazione del Dirigente del settore;

Ritenuto anche equo accogliere la proposta del Dirigente del Settore Territorio (pag. 48 della Relazione) e quindi applicare una riduzione più elevata nei confronti dei soggetti assegnatari delle aree del 1° Piano di zona per i quali il corrispettivo determinato è più oneroso e per i quali parte delle limitazioni all'esercizio del diritto di proprietà sono già eliminate stante il periodo trascorso dalla data di stipula della convenzione

Ritenuto di estendere detto incentivo anche ai concessionari con diritto di proprietà che riterranno di avvalersi della facoltà di sostituire la convenzione in atto;

Precisato che il corrispettivo da corrispondere, ancorchè ridotto come specificato in dispositivo, è comunque largamente superiore all'ammontare del conguaglio dovuto da tutti gli assegnatari per integrazione del costo di esproprio dell'area assegnata;

Ritenuto che debbano essere a carico dell'acquirente l'onere di fornire al Comune la tabella millesimale approvata dal condominio ai fini della ripartizione del corrispettivo tra tutti i condomini, nonché l'onere di fornire la relazione tecnica per la stipula della nuova convenzione, relazione da sottoporre al visto del Dirigente, e le spese per la stipula dell'atto;

Visti l'art.35 della Legge n.865/71, l'art.8 della Legge n.10/77 e l'art.31, commi da 45 a 50, della Legge n.448/98;

Visto il parere reso dalle Commissioni Consiliari Permanenti n. 1 (Urbanistica) e n. 4 (Patrimonio) in seduta congiunta, con verbale in data 18.03.2004;

Visto il parere favorevole del Collegio dei Revisori dei Conti reso in data 9/03/2004 (prot. n. 12336 del 16.03.2004);

Preso atto del parere di regolarità tecnica del presente provvedimento, nonché del parere di regolarità contabile, espressi rispettivamente dal Dirigente del Settore

Territorio e dal Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art.49, comma 1, del TUEL approvato con D.L.vo n.267/2000;

Con voti favorevoli n.16, astenuti n. 4 (Sallustio, Sasso, Zaza e Fiorentini) espressi in forma palese da n. 16 Consiglieri votanti su n. 20 Consiglieri presenti

#### DELIBERA

1. Confermare, anche in vigore della sopravvenuta legge n.448/98 (art.31, commi da 45 a 50) che ha sostituito la precedente disciplina di cui alla Legge 28.12.1995 n.549, le determinazioni assunte con deliberazione n.107 in data 11.7.96.
2. Stabilire, ad integrazione ed in conformità a quanto previsto dall'art.31, comma 46, della Legge 23.12.1998 n.448, che i proprietari di appartamenti realizzati nell'ambito del 1° e del 2° P.d.Z. ex Legge n.167/1962 per effetto di concessione di area con diritto di proprietà, possono richiedere di sostituire la convenzione all'epoca stipulata con altra convenzione conforme allo schema di cui al successivo punto 8 lett. c) elaborata secondo quanto stabilito dall'art.8, commi 1°, 4° e 5° della Legge 28.1.1977 n.10 e secondo le condizioni di cui alle lettere a) e b) del citato comma 46 dell'art.31 Legge n.448/98, previo pagamento del corrispettivo di cui al successivo punto 4.
3. Approvare i criteri per la cessione in proprietà dei lotti PEEP già concessi in diritto di superficie come di seguito specificati:
  - a) Il prezzo di cessione in proprietà piena dei lotti PEEP già concessi in diritto di superficie è determinato applicando il criterio stabilito dall'art.31, comma 48, della Legge 448/98, secondo i valori indicati nell'allegata relazione tecnica che forma parte integrante del presente provvedimento sub allegato A);
  - b) Agli importi come innanzi determinati saranno applicati i seguenti sconti differenziati per le motivazioni esposte in narrativa:
    - riduzione del 60% per gli alloggi realizzati nel 1° Piano di Zona (1972);
    - riduzione del 20% per gli alloggi realizzati nel 2° Piano di Zona (1982).

Gli sconti saranno concessi esclusivamente ai proprietari che avranno fatto pervenire la propria adesione entro il termine perentorio del 31.10.04.

Nei confronti dei proprietari e/o delle Cooperative che non avranno fatto pervenire l'adesione nel termine di cui innanzi, l'Amministrazione

procederà al recupero del conguaglio del costo di acquisizione dell'area in applicazione degli obblighi sanciti dalle convenzioni con escussione delle rispettive cauzioni in caso di mancato pagamento.

La riscossione del conguaglio potrà essere sospesa se il/i proprietario/i dichiarerà/no, di voler aderire alla proposta di trasformazione del diritto di superficie in proprietà o di sostituire la convenzione stipulata in ragione di diritto di proprietà allegando all'adesione la ricevuta del versamento dell'acconto pari al 50% dell'intero corrispettivo di cui alla precedente lettera a), senza la riduzione di cui alla lettera b) in quanto applicabile esclusivamente a favore dei richiedenti le cui istanze saranno pervenute entro il citato termine del 31.10.04.

- c) Il prezzo di cessione, determinato come detto al precedente punto a) e con la riduzione di cui alla lettera b) dovrà essere corrisposto al Comune, secondo le seguenti modalità:
- 1) in unica soluzione, da saldare contestualmente alla stipula della convenzione;
  - 2) in forma rateale di cui:
    - la prima rata, pari al 50% della somma dovuta, da versare antecedente alla stipula della convenzione;
    - il saldo in n. 3 rate semestrale uguali con garanzia fidejussoria;
- d) Gli acquirenti dovranno presentare istanza, conforme agli schemi allegati, corredata da tabella millesimale e dalla ricevuta del versamento dell'acconto pari al 50% del corrispettivo, che ciascun richiedente potrà direttamente e provvisoriamente quantificare sulla base della somma prevista: per il 1° PdZ (1972) – colonna “C” della tabella 2.2 (2.2.1 Zona Levante – 2.2.2 Zona Ponente – 2.2.3 Zona Mezzogiorno) pagg. 17 -18 e 19; per il 2° PdZ (1982) – Colonna “C” tabella di raffronto pagg. da 42 a 45 della Relazione del Dirigente del Settore Territorio (allegato “A”) divisa per i millesimi del proprio appartamento. L'acconto sarà conguagliato in sede di versamento del saldo o della 1^ rata (nel caso di pagamento rateale).
- e) Sono a carico dell'acquirente l'onere di fornire al Comune la tabella millesimale approvata dal condominio ai fini della ripartizione del corrispettivo tra tutti i condomini, l'onere di produrre a proprie spese la relazione tecnica per la stipula della nuova convenzione, relazione da



sottoporre al visto del Dirigente e le spese per la stipula della convenzione, che dovrà avvenire nel periodo massimo di 60 giorni dalla data della formale domanda;

- f) Prima di procedere alla cessione nei confronti di chi ha presentato istanza, il Dirigente estenderà l'offerta delle condizioni per la suddetta cessione a tutti i condomini in modo da poter stipulare, ove possibile, una sola convenzione per lotto;
- g) Le limitazioni alla facoltà di disporre degli immobili esistenti sui lotti ceduti ai sensi della presente deliberazione, avranno la durata di 30 anni a partire dalla data di stipula dell'originaria convenzione con cui era stato assegnato il diritto di superficie.
4. Stabilire che il corrispettivo per la sostituzione della convenzione di cui al precedente punto 2) sarà determinato applicando gli stessi criteri di cui al precedente punto 3. Il corrispettivo così determinato sarà corrisposto con le stesse modalità di cui al precedente punto 3, ed è suscettibile delle stesse agevolazioni.
  5. Dare atto che nel prezzo della trasformazione del diritto di superficie e nel corrispettivo per la sostituzione della convenzione del diritto di proprietà già esente da IVA ai sensi di legge è compreso anche il conguaglio per il prezzo dell'area per cui la stipula delle nuove convenzioni comporterà l'assolvimento dell'obbligo del conguaglio e lo svincolo delle cauzioni all'epoca versate.
  6. Dare atto che i corrispettivi come innanzi determinati sono di gran lunga superiori per importo all'ammontare del conguaglio che tutti gli assegnatari dovrebbero corrispondere per effetto delle riserve di cui in convenzione garantita da polizze.
  7. Demandare sin d'ora al Responsabile del Procedimento di richiedere il pagamento del conguaglio del costo di acquisizione dell'area nei confronti dei proprietari e/o Cooperative che non hanno aderito alla trasformazione con escussione delle polizze fidejussorie in caso di mancato pagamento.
  8. Approvare i seguenti schemi di convenzione allegati al presente atto per farne parte integrante rispettivamente sotto le lettere:
    - B) Schema di convenzione fra il Comune di Molfetta per la cessione in diritto di proprietà di area già concessa in diritto di superficie, ai sensi dell'art.31, commi da 45 a 50 della Legge 23.12.1998, n.448;

C) Schema di convenzione per la soppressione dei limiti decennale e ventennale per l'alienazione di alloggio e costituzione di diritti reali di godimento sullo stesso costruito su area ceduta in proprietà del Comune di Molfetta, ai sensi dell'art.31, commi da 45 a 50 della legge 23.12.1998 n.448.

D) Schemi di Domande: D.1, D.2

E) Avvisi pubblici: E.1, E.2

9. Stabilire che le somme che saranno incassate dalle operazioni di cui al presente provvedimento saranno introitate nel Cap. 1042 "Fondo trasformazione diritto superficie in diritto di proprietà" del Bilancio dell'Esercizio di competenza.
10. Dare mandato al Dirigente del Settore Territorio che stipulerà in nome e per conto del Comune, di inserire negli atti pubblici di trasferimento –fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento- tutte le integrazioni e le precisazioni che si rendessero necessarie od utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere, pertanto, in via esemplificativa, alla completa ed esatta descrizione dell'area oggetto di trasferimento, all'individuazione dei soggetti costituenti controparte, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso o di rito.
11. Responsabile del Procedimento è il Dott. La Forgia Pasquale, che è incaricato della esecuzione del presente provvedimento. Lo stesso responsabile del procedimento provvederà a dare adeguata pubblicità delle condizioni e criteri approvati con il presente atto al fine di chiarimenti agli interessati.
12. Tutti gli atti di cui alla presente procedura saranno disponibili sul sito comunale [www.comune.molfetta.ba.it](http://www.comune.molfetta.ba.it)