



CITTA' DI TRANI
Medaglia d'argento al merito civile

COMMISSIONE AFFARI ISTITUZIONALI

VERBALE N. 05/2024

L'anno **DUEMILAVENTIQUATTRO**, alle ore **12,45** del giorno **UNO** del mese di **FEBBRAIO**, in Trani, presso la Sala della Giunta Comunale, su convocazione del Presidente del Consiglio Comunale, Avv. Giacomo Marinaro, **prot. n. 6079 del 26/01/2024** si è riunita la Commissione Affari Istituzionali per discutere il seguente o.d.g.:

- 1- Approvazione verbale seduta precedente;**
- 2- “Regolamento in materia di assunzione del patrocinio e rimborso delle spese legali per i dipendenti e per gli amministratori del comune di Trani”. Analisi e pareri.**
- 3- Proposta di C.C. n. 6 del 19/01/2024. Approvazione “Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la eliminazione dei vincoli legali e convenzionali su immobili costruiti nell’ambito di piani per l’edilizia economica popolare”. (Legge n. 448/98, art. 31, commi 45 e seguenti). Analisi e pareri.**
- 4- Varie ed eventuali.**

Sono presenti:

Di Gregorio Michele
Branà Vito
Centrone Michele
Cirillo Luigi
Cornacchia Irene
De Toma Pasquale
Di Leo Giovanni
Ferri Andrea (dalle h. 13.05)
Laurora Tommaso
Loconte Antonio
Morollo Luca (fino alle h. 13,20)
Ruggiero Carlo

Sono assenti:

Biancolillo Claudio
Di Meo Donata

Svolge le funzioni di segretaria verbalizzante l'avv. Monalda Balsamo, incardinata nell'ufficio di Gabinetto dell'Ente. Il Presidente del Consiglio Comunale Avv. Giacomo Marinaro constatata la regolare costituzione

della Commissione apre i lavori della stessa dando lettura dell'ordine del giorno come da convocazione regolarmente notificata a tutti i Capigruppo Consiliari.

Viene approvato il primo punto all'ordine del giorno all'unanimità dei presenti non essendoci richieste di integrazioni, correzioni e/o modifiche. Il presidente Marinaro ringrazia il dirigente dell'area urbanistica, Ing. Andrea Ricchiuti, per essere intervenuto con la sua presenza e, nell'introdurre la trattazione del terzo punto all'ordine del giorno, cede a questi la parola al fine di consentirgli di relazionare in merito all'approvazione della proposta di ***“Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la eliminazione dei vincoli legali e convenzionali su immobili costruiti nell'ambito di piani per l'edilizia economica popolare”***.

Prende quindi la parola l'ing. Ricchiuti il quale ripercorre la storia della situazione sottesa all'argomento oggi oggetto di discussione. *“In particolare”* – riferisce Ricchiuti – *“tutto risale a quando, a seguito dell'introduzione della Legge 167 del 1962 istitutiva dei piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare, si è edificato per l'edilizia residenziale pubblica. Storicamente accadeva che, per agevolare l'accesso alla casa, l'ente pubblico espropriava o acquisiva suoli, li assegnava in maniera gratuita a soggetti (es. cooperative) i quali realizzavano il proprio edificio. Succedeva così che gli edifici realizzati erano in diritto di proprietà come manufatti ma insistenti su superficie del Comune che ne determina, pertanto, il diritto.*

I vincoli avevano la durata di 18 anni sì come previsto dal piano; pertanto, si tratta di vincoli abbondantemente scaduti. Negli anni, si è dovuto procedere a compravendita degli appartamenti, locali, ecc. comprensiva anche dell'acquisto della quota del diritto di superficie. Il Comune, alla luce di tanto, ha dovuto, di volta in volta, rimuovere suddetti vincoli riscattando in favore dei privati il diritto di superficie in diritto di proprietà attraverso delibere di Consiglio Comunale. Con il regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la eliminazione dei vincoli legali e convenzionali su immobili costruiti nell'ambito di piani per l'edilizia economica popolare, oggi proposto e oggetto di esame, si intende inquadrare una procedura ben definita che crei una disciplina univoca e non crei disparità di trattamento”. Il dirigente a questo punto sintetizza la procedura regolamentata schematizzandola nelle seguenti fasi: 1) istanza del condominio o del singolo proprietario in relazione ai millesimi; 2) fase istruttoria posta a carico dell'Ufficio competente (a sua volta articolata in: proposta di indennità a corrispondersi; accettazione dell'indennità da corrispondere; pagamento); 3) trasferimento della proprietà con atto notarile ed intervento del dirigente e della parte. Suddetto iter procedurale deve concludersi entro un arco temporale ben definito (giorni 270).

Si evidenzia come suddetta procedura consentirebbe, in via consequenziale, uno sgravio lavorativo e burocratico da parte dell'ufficio. Interviene il consigliere comunale Vito Branà sollevando la problematica, già rilevata in alcune situazioni, relativa ai casi in cui, dinanzi ad una compravendita avente ad oggetto immobili rientranti in suddetta casistica, in mancanza di un pieno titolo di proprietà della parte e di un persistente diritto di superficie del Comune, le banche evitano la concessione di mutui, o li concedono a fatica, attraverso l'attività filtro dei notai.

Alle ore 13,05 fa ingresso il consigliere comunale Andrea Ferri (F.to).

Riprende la parola l'ing. Ricchiuti evidenziando - anche in risposta al consigliere Branà - che, attraverso l'accoglimento del regolamento si approva la procedura che diventa, così, standardizzata per tutte le casistiche rientranti nella suddetta disciplina, senza necessità di dover prevedere una seduta di Consiglio Comunale ogni qualvolta si tratti di affrontare un caso tra quelli contemplati. In mancanza di regolamento, viceversa, per ogni istanza, il Consiglio comunale è chiamato ad esprimersi in merito al riscatto del vincolo.

Il valore delle indennità, sì come previsto dalle linee guida nazionali, è pari al 60% del valore venale del suolo in parola. Il dato varia a seconda della superficie dell'immobile, ai millesimi e a casi specifici da verificare caso per caso.

Il calcolo del valore è ricavabile dalla formula indicata nell'art. 5 del regolamento avente ad oggetto *“Determinazione del corrispettivo”*.

Viene introdotta la discussione relativa alla possibilità di stipulare una polizza assicurativa al fine di riscattare la proprietà. Il dirigente precisa che, nel caso in cui la parte interessata decidesse di non usufruire della rateizzazione e di pagare l'intera quota, la polizza non avrebbe motivo di essere stipulata; questa, infatti, troverebbe la sua ragione ed il suo fondamento nel caso in cui si intenda rateizzare il totale da corrispondere. Gli incassi per il Comune rientrano in quelli patrimoniali.

“Lo schema di atto in allegato al regolamento è stato condiviso con i notai, a garanzia del lavoro puntuale e pertinente svolto dagli uffici di concerto con i notai” – termina il dirigente.

Terminato il proprio intervento, il dirigente dell'area urbanistica Ing. Andrea Ricchiuti lascia la seduta accompagnato dal ringraziamento del Presidente e dei Consiglieri tutti per i preziosi chiarimenti forniti.

Terminata la discussione del punto all'ordine del giorno, il presidente Marinaro introduce la discussione del secondo punto per il quale si torna a discutere in termini generici.

Alle ore 13,20 lascia la seduta il consigliere comunale Luca Morollo (F.to).

Terminata la discussione dei punti all'ordine del giorno, non essendoci altri argomenti da trattare il Presidente Avv. Marinaro dichiara sciolta la seduta alle ore 13,30 con la sottoscrizione del verbale da parte dei Consiglieri Comunali presenti.

L.C.S.

La segretaria

F.to

Il Presidente

F.to

F.to:

Di Gregorio Michele

Branà Vito

Centrone Michele

Cirillo Luigi

Cornacchia Irene

De Toma Pasquale

Di Leo Giovanni

Ferri Andrea

Laurora Tommaso

Loconte Antonio

Ruggiero Carlo