



<h2>VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE</h2>
--

N° 11 del Reg.	Oggetto: APPROVAZIONE NUOVA PROCEDURA PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SUGLI ALLOGGI REALIZZATI NELL'AMBITO DEI PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE(PEEP) NELL'AMBITO DEL COMUNE DI OSSI
Data 14-04-2026	

L'anno duemilaventisei addì quattordici del mese di aprile con inizio alle ore 18:20, convocato per determinazione del Presidente, si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di Prima convocazione, presso l'Aula Consiliare in Via G.L. Serra n° 49, con l'intervento dei Signori:

Lubinu Pasquale	P	Fancellu Angelo	P
Cau Angelino	P	Derudas Liana	P
Canu Antonino	P	Alba Sebastiano	P
Serra Maria Laura	P	Cassano Laura	P
Campus Maria Franca	P	Manca Alessandra	P
Pilo Marco	P	Mudadu Fabio	A
Muresu Narcisa	P	Derudas Mauro	P
Linzas Gian Mario	P	Cuccuru Angelo	P
Giuranna Tatiana	P		

PRESENTI	n. 16	ASSENTI	N° 1
-----------------	--------------	----------------	-------------

Constatata la sussistenza del numero legale per la validità dell'adunanza, assume la Presidenza il Dott. Angelo Fancellu, nella sua qualità di Presidente. Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (Art. 97, c.4, lettera a) del D.Lgs. n. 267/2000) il Segretario Comunale Dr. Francesco Sanna.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- Che con deliberazione del C.C. n.50 del 28.10.1977, esecutiva a termini di legge, è stato approvato il Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P), in località "Littos Longos" ai sensi della Legge n. 167/1962, successivamente approvato anche dalla RAS, con Decreto del Presidente Giunta Regionale n.647/0 del 16.06.1978;

- Che il Comune ha stipulato, nel corso degli anni, con privati e Cooperative, convenzioni per la concessione di aree edificabili, in diritto di superficie e di proprietà, per la realizzazione di interventi finalizzati all'edilizia convenzionata/agevolata sulla base delle normative vigenti nel tempo (*in particolare Legge n.865/71, Legge n. 1150/1942; Legge 18 aprile 1962 n. 167; Legge 28 gennaio 1977 n. 10, D.P.R. n. 380/2001; Legge 5 agosto 1978 n. 457*);
- Che al fine di evitare possibili speculazioni e nello spirito della legge istitutiva, finalizzata a garantire il diritto alla casa alle famiglie meno abbienti, la normativa predetta prevedeva che le convenzioni per l'assegnazione delle aree comprese nei P.E.E.P, sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà, dovessero obbligatoriamente prevedere dei vincoli, inizialmente di non alienabilità, poi trasformati in vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione degli alloggi che, dunque, potevano essere immessi nel libero mercato solo a determinate condizioni ed in presenza di determinati requisiti per gli acquirenti;
- Che con l'evolversi della legislazione nel tempo, anche per consentire ai comuni nuove e/o maggiori entrate a sostegno del proprio bilancio, con l'art.31, commi 45 - 49 della Legge 23.12.1998, n. 448 (Legge Finanziaria 1999), è stata prevista la possibilità, per i proprietari degli immobili realizzati su aree concesse in diritto di superficie, di richiedere la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sull'area dietro versamento di un corrispettivo determinato dal Comune in base ai criteri ivi disciplinati;

CONSIDERATO:

- che con l'art.5, comma 3 bis, del D.L. 13.05.2011, n. 70, convertito dalla Legge 12.07.2011, n. 106 sono stati inseriti i commi 49-bis e 49-ter nell'ambito dell'art. 31 della Legge 23.12.1998, n. 448, poi successivamente modificati nel tempo, con i quali è stata prevista la possibilità di rimuovere anche i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione delle singole unità immobiliari costruite sulle aree P.E.E.P;
- che la rimozione del vincolo ai fini della alienazione degli alloggi nel libero mercato è quindi oggi consentita nel rispetto della L. 448/1998 in base all'art. 31, combinato disposto dei commi dal 47 al 49-quater, ma in particolare dai commi 48 e 49-bis, disciplinanti i requisiti di accesso al beneficio e le modalità di calcolo del corrispettivo di rimozione, nella sua ultima versione introdotta dall'art.10-quinquies della Legge 20 maggio 2022 n.51 di conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 21 marzo 2022 n.21, e art.37-ter del DL 30 aprile 2022 n.36 convertito, con modificazioni, in Legge 29 giugno 2022 n.79 nonché, per le modalità di calcolo del prezzo di affrancazione, dal DM Economia e Finanze 28 Settembre 2020 n.151 "*Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*".
- che il predetto quadro normativo, pur nella versione precedente quella attualmente in vigore, ha superato anche il vaglio di legittimità della Corte costituzionale che, con sentenza n.210 del 5 novembre 2021, ha dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art.31, commi 49-bis, 49-ter,49-quater della Legge n.448/1998 e s.m.i.
- che la stessa giurisprudenza è intervenuta molte volte sulla tematica ed in particolare, per la sua importanza determinante, con la sentenza della Cassazione n.18135 del 16.9.2015 che ha affermato un principio di diritto importante, che ha composto definitivamente la vicenda, affermando – conclusivamente – la vigenza a tempo indefinito del vincolo sul prezzo massimo di vendita che pertanto può essere rimosso

solo con uno specifico atto di affrancazione da stipularsi per atto pubblico notarile ai sensi dell'art.31, commi 49bis e seguenti, della Legge n.448/1998 e smi.

- Che, da ultimo, la stessa Corte di cassazione, Sezioni Unite, con sentenza n.21348 del 6 luglio 2022 è intervenuta nuovamente sulla vicenda estendendo l'applicabilità del vincolo su prezzo massimo di vendita, fino a sua estinzione a seguito di affrancazione, anche alle cosiddette "convenzioni Bucalossi"(L. n.10/77), oggi trasfuse nelle convenzioni art.17, 18 DPR n.380/2001, nonché stabilendo la retroattività dell'art.31, comma 49-quater della Legge n.448/1998 ed estendendo la possibilità di affrancazione accordata a tutti gli interessati dalla Legge n.136/2018 anche agli atti di cessione precedenti l'entrata in vigore dell'art.5, comma 3-bis, del DL n.70 del 2011(13.7.2011).

ACCERTATO:

- che l'art. 31, commi 49 bis, 49 ter e 49-quater della Legge 23.12.1998, n. 448, nel testo attualmente vigente, stabilisce che la rimozione dei vincoli predetti è consentita in base alle seguenti condizioni e requisiti:
 - a) la richiesta di rimozione dei vincoli convenzionali può essere richiesta da chiunque vi abbia interesse, anche se non più titolare di diritti reali sull'immobile (a condizione che lo sia stato almeno in passato) e anche per le unità in diritto di superficie, decorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, previa corresponsione di un corrispettivo da determinarsi sulla base di apposito Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze e previa stipula di una nuova convenzione;
 - b) i vincoli convenzionali possano essere rimossi con atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascriversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari;
 - c) la rimozione dei vincoli avviene a fronte della corresponsione di un importo stabilito in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 dell'art. 31 della Legge n. 448/1998, percentuale che deve essere stabilita con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata;
 - d) in pendenza della rimozione dei vincoli il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato;
 - e) l'eventuale richiesta di rimborso della differenza tra prezzo convenuto e prezzo massimo di cessione si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità previste al comma 49-bis;
 - f) la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva;

VERIFICATO che, in applicazione della normativa che precede, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha emanato il Decreto 28 settembre 2020, n.151, vigente dal 25/11/2020, "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata", che definisce:

- il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione;
- la possibilità di dilazione di pagamento e le sue modalità;
- l'indicazione ai Comuni di adottare di schemi di convenzione-tipo di rimozione dei vincoli;

ACCERTATO che il Comune di Ossi(SS), con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 22.01.2016 e n.27 del 6.3.2019, esecutive a termini di legge, successivamente integrate, in merito alla quantificazione del valore venale, con deliberazione G.C. n.42 del 14.3.2019, ha stabilito i criteri e modalità per ottenere la trasformazione, in diritto di proprietà, del diritto di superficie già concesso sulle aree P.E.E.P. e per la rimozione dei vincoli convenzionali;

CONSIDERATO che la procedura adottata dal Comune non è più attuale in quanto superata dalle modifiche normative introdotte all'art.31, commi 47 e 49bis della Legge 23.12.1998, n.

448, dall'art.10 - quinquies della Legge 20 maggio 2022 n.51 di conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 21 marzo 2022 n.21, dall'art.37-ter del DL 30 aprile 2022 n.36 convertito, con modificazioni, in Legge 29 giugno 2022 n.79 e dal Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata di cui al DM Economia e Finanze 28 Settembre 2020 n.151 "*Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*";

RAVVISATA dunque la necessità di prendere atto della novella all'art.31, commi 47 e 49bis introdotta dall'art.10-quinquies della Legge 20 maggio 2022 n.51 di conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 21 marzo 2022 n.21, dall'art.37-ter del DL 30 aprile 2022 n.36 convertito, con modificazioni, in Legge 29 giugno 2022 n.79 e dal Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata di cui al DM Economia e Finanze 28 Settembre 2020 n.151 "*Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*", adeguando alla normativa vigente la relativa disciplina e dando la possibilità anche agli assegnatari di aree nel Comune di Ossi di affrancare da ogni vincolo la loro proprietà, definendo la relativa procedura di rimozione dei vincoli, con relativa determinazione dei corrispettivi previsti, aggiornata con le nuove modalità di calcolo stabilite dalla normativa teste citata;

RITENUTO pertanto doveroso consentire a tutti i cittadini che ne facciano istanza di usufruire della possibilità concessa dalla normativa nazionale attualmente vigente di avvalersi della possibilità della trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, dietro pagamento del corrispettivo determinato secondo legge nonché di consentire a tutti i cittadini che ne facciano istanza di rimuovere tutti i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone di locazione, indipendentemente dall'anno di stipula della convenzione originaria e dalla natura del vincolo, compresi dunque anche quelli eventualmente previsti di natura pattizia;

RITENUTO altresì che il riconoscimento di tale diritto, al fine di evitare azioni speculative sulla circolazione dei beni in questione, come risulta nello spirito della legge, ma anche ingiustificate disparità di trattamento nell'accesso alle procedure, debba tenere nella giusta considerazione il fatto che la costruzione delle unità abitative nelle aree PEEP del Comune di Ossi è stata realizzata, in parte, tramite cessione di aree a cooperative edilizie, società di costruzione etc e successiva assegnazione dell'alloggio costruito, con atto pubblico, ai legittimi proprietari, ma anche mediante assegnazione diretta delle aree ad assegnatari privati che hanno costruito in autonomia le proprie case di abitazione;

VISTO il documento, allegato sotto la lettera "A" al presente provvedimento, con il quale, sulla base delle previsioni normative vigenti di cui al citato art. 31, commi 47 e 49-bis e del Decreto M.E.F. n.151/2020, viene disciplinato il procedimento per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione delle aree PEEP, già concesse in diritto di superficie e in diritto di proprietà, nonché per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

VERIFICATO che nel documento predetto, con riferimento al possesso dei requisiti soggettivi degli assegnatari di aree, ed al fine di evitare disparità di trattamento, viene declinata compiutamente la definizione del requisito temporale di almeno cinque anni dalla data di "prima assegnazione" o di "primo trasferimento" di cui, rispettivamente, al comma 47 e 49-bis, del citato art.31 della legge n.448/1998;

RILEVATO che il corrispettivo per la rimozione dei vincoli, secondo quanto disposto dal decreto MEF succitato, decresce in funzione del tempo trascorso dalla stipula della originaria convenzione e dipende dalla durata di quest'ultima, e che, per espressa previsione ivi contenuta, occorre prevedere le modalità e i termini per la concessione di una dilazione di pagamento del corrispettivo nei casi in cui venga richiesta dall'interessato, ferma restando la previsione della maggiorazione dell'importo dovuto con gli interessi legali e l'obbligo di presentazione di apposita garanzia fideiussoria da parte del richiedente;

RAVVISATA la necessità di procedere all'approvazione del documento (Allegato A) denominato “ **NUOVA PROCEDURA PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI RELATIVI GRAVANTI SUGLI ALLOGGI REALIZZATI NELL'AMBITO DEI PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP) E PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'**” nella sua versione aggiornata, come detto in precedenza, e sostitutiva di quella approvata in precedenza con deliberazione C.C. n. 2 del 22.01.2016 e n.27 del 6.3.2019;

Visti:

- l'art. 35 della L. 865/1971;
- l'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/1998, attualmente vigenti;
- l'art. 18 del DPR 380/2001;
- il D.Lgs. 267/2000 e smi;
- il D.M. Economia e Finanze 151/2020

DATO ATTO che ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, sono stati acquisiti ed allegati alla presente deliberazione di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dai Responsabili di Settore competenti;

SENTITA l'illustrazione della proposta da parte del Sindaco Lubinu e dato atto che sono intervenute sull'argomento le consigliere Cassano e Manca, rientrata in aula nel frattempo, e, per gli aspetti tecnico-giuridici, il Segretario comunale, come risultante dalla trascrizione del processo verbale cui si fa espresso rinvio;

CON VOTAZIONE: Presenti e Votanti n.16 (Assenti:*Mudadu*) - Favorevoli n.12, nessun Contrario e n.4 Astenuti (*Cassano, Manca, Cuccuru e Derudas M.*) espressi per alzata di mano;

DELIBERA

LA PREMESSA NARRATIVA è parte integrante e sostanziale del presente atto;

DI APPROVARE, ai sensi dell'art. 31, commi dal 45 al 49-ter della Legge n.448/98 e smi e del Decreto M.E.F. n.151/2020, il documento denominato “ **NUOVA PROCEDURA PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI RELATIVI AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE ED AL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE GRAVANTI SUGLI ALLOGGI REALIZZATI NELL'AMBITO DEI PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP) E PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'**” nel testo che, come allegato “A”, si unisce al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

DI DEMANDARE al Responsabile del Settore Tecnico-Manutentivo ed al Segretario comunale, quest'ultimo come ufficiale rogante, ogni ulteriore adempimento amministrativo e

gestionale connesso all'attuazione del presente provvedimento, ivi compresa l'autorizzazione al responsabile predetto alla sottoscrizione della convenzione per la rimozione dei vincoli e/o per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di proprietà;

DI DEMANDARE alla Giunta comunale, successivamente all'intervenuta esecutività del presente provvedimento, il compito di provvedere all'aggiornamento e adeguamento degli schemi-tipo delle nuove convenzioni da stipulare con i richiedenti in base alla nuova procedura, ivi comprese tutte le integrazioni, rettifiche e precisazioni, che si rendessero necessarie ad aggiornare e coordinare gli schemi contrattuali così approvati a seguito dell'entrata in vigore di nuove disposizioni normative che dovessero intervenire nel tempo;

DARE ATTO che le spese inerenti e conseguenti al presente provvedimento ed agli atti da stipularsi sono a carico dei richiedenti e che sul Comune non grava spesa alcuna;

DI REVOCARE la deliberazione del Consiglio comunale n. C.C. n. 2 del 22.01.2016 e C.C. n.27 del 6.3.2019 ed ogni altro atto collegato, con la quale il Comune di Ossi aveva stabilito, in base alla normativa allora vigente, i criteri e modalità per ottenere la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e locazione degli alloggi realizzati su aree PEEP, dando atto che la stessa viene sostituita integralmente con la procedura prevista dal documento (**Allegato "A"**) che qui si approva;

Infine, con separata ed identica votazione e considerata l'urgenza che riveste l'esecuzione dell'atto, essendo già state presentate domande in tal senso da parte di cittadini, si dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, c.4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e smi.

Il processo verbale della seduta contenente la trascrizione integrale degli interventi del Presidente, del Sindaco e/o dei consiglieri sul presente punto all'ODG verrà allegato al presente atto secondo le modalità previste dal Regolamento per la registrazione delle sedute consiliari e per le procedure di verbalizzazione, approvato con la delibera n° 21 del 26 aprile 2021 e modificato dalla delibera CC n. 66 del 15.12.2022, entrambe esecutive.

Letto e approvato il presente verbale di deliberazione:

- Viene sottoscritto digitalmente come appresso ai sensi del D.Lgs 7 Marzo 2005 n.82 (Codice dell'Amministrazione digitale);
- E' conforme alla relativa proposta sulla quale sono stati acquisiti i pareri espressi ai sensi dell'art.49, 1°c. del D.Lgs n°267/2000 e smi come da documenti allegati firmati digitalmente ai sensi del D.Lgs 7 Marzo 2005 n.82 (Codice dell'Amministrazione digitale);
- Sarà affisso all'Albo Pretorio on line per n° 15 giorni consecutivi in conformità all'art.124 del D.Lgs n.267/2000 ed all'art.37 della LR 4.2.2016 n.2 e contestualmente inviato in elenco ai capogruppo consiliari;
- Sarà pubblicato sul sito internet del Comune, Sezione "Amministrazione Trasparente" nei casi e secondo le modalità stabilite dal D.Lgs 14 Marzo 2013 n.33 e smi;
- Diventerà eseguibile dopo il decimo giorno dalla pubblicazione ovvero immediatamente nel caso sia stato così dichiarato ai sensi dell'art.134, c.4 del D.Lgs n.267/2000 e smi;

Il Presidente del Consiglio

Dott. Angelo Fancellu

(Documento informatico firmato Digitalmente)

Il Segretario comunale

Dott. Francesco Sanna

(Documento informatico firmato Digitalmente)