



COMUNE DI OSSI

(PROVINCIA DI SASSARI)

TRASCRIZIONE DEL DIBATTITO CONSILIARE

(Allegato al verbale di approvazione sedute precedenti C.C. n. 11 del 14.04.2026)

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

LUBINU Pasquale - Sindaco (Insieme per Ossi):

Questo regolamento che stiamo approvando oggi aggiorna quello precedente del 2019 e anche sulla base delle sentenze della Corte costituzionale, della Cassazione dei riferimenti normativi intervenuti, in sostanza, i terreni del Piano di zona 167, se non ricordo male, su 90 terreni 45 sono affidati, sono stati venduti in diritto di proprietà e 45 in diritto di superficie. La differenza tra i due è che i 45 che hanno acquistato un diritto di proprietà avevano la piena proprietà, quelli che hanno invece quest'atto in diritto di superficie, avevano due tipi di vincoli. Il primo, innanzitutto, che avevano un diritto di superficie per 100 anni e il secondo che in caso di vendita dell'immobile, non potevano venderlo al prezzo libero mercato libero, ma erano vincolati a tenere un prezzo rapportato a una serie di parametri di legge. Questi due vincoli era possibile rimuoverli ed è possibile rimuoverli in un caso, passando dal diritto di superficie a diritto di proprietà, primo e 2, togliendo il vincolo che limita il valore a cui l'immobile può essere venduto. Questo regolamento, in sostanza, disciplina le procedure. nel caso di Ossi c'è una difficoltà peculiare, perché i terreni sono stati venduti allo stesso prezzo, cioè quando il Comune di Ossi nel 1984, se non ricordo male, ha venduto le aree nella 167 chiedeva 4.000.000 di lire, sia a quelli in diritto di proprietà che il diritto di superficie. Quindi, quando nel '96 il legislatore ha detto okay per calcolare l'aggiornamento della differenza, calcolate la differenza tra i due ora, se ne avessero venduto una 4.000.000 e l'altra a 3 milioni e 8 tu avresti preso 200.000 lire di differenza, l'avreste rapportata per il numero di anni, sarebbe venuto fuori il prezzo da pagare per la differenza, siccome sono state vendute tutte e due a 4.000.000, allora c'è stato un lavoro, diciamo così, da parte degli uffici, per preparare una proposta che risolve, diciamo così, questa mancanza di differenza tra i due prezzi, che non determina di utilizzare quel parametro. In questo modo pensiamo di poter dare una risposta per tutte quelle situazioni che abbiamo che sono sempre più frequenti, perché, se ci pensate un attimo le case comprate all'inizio degli anni 80 sono già passati 40 anni e in molti casi sono persone che hanno dei figli e che quindi vorrebbero lasciare tra virgolette in eredità non un diritto di superficie di sessant'anni, ma vorrebbero lasciare ai figli la piena proprietà della casa. Quindi si tratta, secondo me, di un Regolamento che si può condividere e votare insieme. Le procedure sono strettamente quelle di legge, non abbiamo inventato nulla di particolare

CASSANO Laura - Consigliere (Uniti Possiamo):

Io vorrei, se è possibile, magari fare delle precisazioni perché sto andando a memoria, ma ricordo che c'erano delle altre zone e siccome questo Regolamento e questa modifica, adeguandosi ovviamente alle modifiche normative, richiama unicamente la 167 e quindi volevo capire dal Sindaco se eventualmente si

applica anche ad altre zone come la cooperativa Santa Cecilia, questo è giusto per capire qual è la situazione attuale di quella zona piuttosto che dell'altra, perché anche lì c'erano state delle acquisizioni a mero titolo di diritto di superficie e non di proprietà piena e poi si sono evolute. Detto questo, però io devo farvi delle osservazioni che sono, non me ne voglia l'ufficio, non so neanche chi ha redatto davvero questo Regolamento che sono redazionali e cioè per mera curiosità sono andata a vedere tutta una serie di regolamenti che sono stati adottati in adeguamento alle normative qui richiamate, che sono stati adottati, ovviamente da diversi comuni della Sardegna. Intanto per me la chiarezza è doveroso farlo, cosicché i cittadini possano meglio comprendere il contenuto di questi regolamenti, dare la parte nozionistica, oltre quella normativa. Qua troviamo un excursus. È davvero sorprendente il richiamo di sentenze della Cassazione e non anche dei principi in senso stretto, per cui diventa davvero difficile per un cittadino qualunque andare ad analizzare questo regolamento. Quindi intanto mi sarei aspettata un po' di semplificazione davvero nei termini e nei contenuti. Certamente i riferimenti normativi, ma quello che mi sorprende è che in alcuni Comuni si è scelto di dare per poter ragionare sui contenuti di un regolamento di questo tipo, di dare un'ipotesi di tariffe che poi saranno rimesse alla scelta della Giunta perché all'interno di questo Regolamento si rimanda all'ufficio tecnico, al Segretario comunale certamente per ogni competenza, ma la domanda pratica che vi faccio è nel 2013 faccio un esempio stupido che sia 2013 che sia al 2012, che sia 2010 ci sono dei soggetti, perché su questo dobbiamo ragionare in senso pratico, cioè un cittadino di Ossi che ha fatto la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà piena è addirittura si è divincolato con l'affrancazione e può immettere oggi sul mercato il proprio bene, a prescindere da tutti questi vincoli, ha sostenuto a suo tempo una spesa oggi, con l'applicazione di questo regolamento il risultato pratico quale sarà? Perché, come diceva il Sindaco all'inizio, le aree sono state acquisite dal singolo cittadino senza fare una differenza. Oggi ci dobbiamo adeguare e la domanda che vi faccio è, ad esempio, cioè sia stabilito all'interno di questo Regolamento che: si stabilisce che per le convenzioni stipulate da oltre 20 anni si utilizzano i valori di mercato minimi, mentre per le convenzioni stipulate non oltre vent'anni si utilizzano i valori massimi. In realtà, alcuni comuni della Sardegna hanno utilizzato dei valori intermedi, quindi la scelta di utilizzare questi parametri da dove deriva? Sarebbe stato utile avere un caso pratico e sarebbe stato utile avere anche un atto di indirizzo da parte della Giunta rispetto alla quantificazione, così da valutare in senso pratico, e da fare delle proposte di senso compiute diversamente oggi ci ritroviamo ad avere un regolamento, fatemi passare il termine, e non lo dico in senso negativo, lo dico in senso costruttivo spero monco, perché ci sono delle formule che vengono genericamente utilizzate, delle percentuali che però di fatto anche nello schema che vediamo, alloggio costruito da oltre 35 anni alla data di presentazione della domanda, alloggio costruito tra i 30 e i 35 anni dalla presentazione della domanda, tra i 20 e i 25 tra i 15 e 20, ma in realtà siamo consapevoli del fatto che con le nuove normative e non solo con le nuove, perché era previsto anche prima, i valori debbono essere differenziali a seconda della trasformazione che si fa, quindi la domanda che vi faccio è è possibile avere un caso pratico anche a livello numerico, così da scendere ed entrare nel merito davvero del contenuto di questo regolamento e decidere scientemente rispetto all'applicazione dello stesso? Io dico, spero davvero in maniera costruttiva perché, vi ripeto, sono stati analizzati altri regolamenti che hanno previsto contenuti differenti, quindi penso che ovviamente intanto dire a un cittadino perché il cittadino si domanderà il mio diritto di superficie, devo per forza obbligatoriamente fare l'affrancazione, sono in diritto di superficie quali sono le somme, quali sono state quelle del mio vicino di casa del 2013?, cioè anche qua dare almeno un'impronta più chiara rispetto a tutti i contenuti.

SANNA Francesco - Segretario Comunale

La procedura è stata predisposta dal sottoscritto con la collaborazione, naturalmente dell'ufficio tecnico, per la parte relativa ai valori, intanto chiedo scusa perché la mia voce oggi non è perfetta. La procedura del Comune di Ossi è stata approvata nel 2017 possiamo parlare di una normativa complessissima, che nasce nel 1998, non mi ricordo, forse è la legge finanziaria del 1998, praticamente sollecitata dalle grandi città per fare cassa, si sono inventati questa cosa perché, come sapete, gli alloggi costruiti sui PdL e quindi escludo che si possa applicare ad altre zone, quindi riguarda solamente gli alloggi costruiti nei piani di zona ex lege. 167, giusto per per intenderci e ovviamente e vi ricorderete che, essendo delle norme sull'edilizia, economica e popolare, le aree venivano espropriate dai Comuni e poi rivendute ai cittadini, alle cooperative o alle imprese ad un prezzo, come dire di molto inferiore ai valori di mercato. Questo

ovviamente, non era senza una contropartita, nel senso che queste aree comunque erano appesantite, cioè non erano un diritto soggettivo pieno o perché o venivano date in diritto di superficie alcune, e in ogni caso tutte e due sia quelle concesse in diritto di superficie che quelle concesse in diritto di proprietà erano gravate da vincoli addirittura di inalienabilità nel primo periodo e poi appesantiti da vincoli sul prezzo massimo di vendita e sul prezzo massimo di locazione, io ve la sto cercando di farla breve, perché è una materia, insomma, sul quale basta vedere tutta la normativa che è intervenuta per rendersi conto che ogni Governo che entra interviene, interviene su questa materia, perché le pressioni, come dicevo prima, soprattutto delle grandi città, sono solo furti su questo quindi succede che i titolari di questi alloggi oggi si ritrovano come dire, un diritto affievolito o un diritto di proprietà affievolito e quindi quando vanno, come diceva il Sindaco prima a dare passare la proprietà della casa ai loro figli, succede che il notaio gli dice ma lei l'ha fatta la rimozione dei vincoli, ha fatto la trasformazione del diritto sperché sta rischiando di passare al suo avente causa un diritto limitato. Chiamiamolo, così. La Cassazione nel 2015 stabilì che si tratta di un'obbligazione propter rem, si dice in latino che segue il bene, quindi fin quando uno non la elimina, come diceva il consigliere Cassano non può essere venduto al libero mercato. E quindi chi vuole vendere o fa la rimozione dei vincoli oppure e chiede al Comune di fissare il prezzo massimo di vendita da poi da dare al notaio. Quindi questa procedura interviene per rendere possibile l'affrancazione, diciamo, di queste aree in un momento in cui, a distanza di oltre 50 anni, 40 40 anni ormai, tutti gli alloggi sono costruiti, quindi fare una ricerca sul valore del bene e diventa un po' difficile quello che noi abbiamo cercato di fare è un calcolo pressoché automatico, perché un decreto del 2020, quelle formule a cui si riferiva alla consigliera Cassano, non è che cele siamo inventati, noi sono in un decreto del Ministero delle finanze del novembre del 2020 che finalmente stabilisce i criteri per determinare questo corrispettivo, che ovviamente può dipendere a seconda della domanda che ti arriva. Ora il Sindaco mi diceva che tutti i soggetti hanno pagato 4 milioni di vecchie lire. Però voi capite che uno può aver acquistato nel 1977 altri nel 1995, quindi le cose cambiano perché il pezzo va aggiornato, come facciamo noi a rendere automatico il meccanismo, ci appoggiamo al mercato immobiliare e ai valori OMI, sul mercato immobiliare gestiti dalla dall'Agenzia delle entrate, che praticamente fa una statistica e la pubblica periodicamente sui prezzi sui valori di trasferimento degli alloggi in questo caso di tipo di tipo economico e le divide per categorie sulla base di quello noi abbiamo, però abbiamo individuato questo meccanismo che prevede dei valori minimi e massimi, siccome tutte le convenzioni che mi risulti sono superiori ai 20 anni, perché ovviamente un conto è che trasferisce un immobile che a più di vent'anni e altro che l'hai fatto l'altro ieri, perché ovviamente il valore sarà diverso. Io penso che comunque, nel caso del Comune di Ossi per le informazioni che mi ha riferito, l'Ufficio tecnico saranno tutti alloggi realizzati da più di vent'anni, immagino, i valori di riferimento immagino che siano stati questi e questo è però il valore dell'alloggio, quindi come ricavare il valore dell'aria ?, il valore dell'aria si ricava facendo riferimento, come hanno fatto tanti Comuni e facendo riferimento ai decreti che periodicamente l'Assessorato regionale ai Lavori pubblici approva in materia di edilizia residenziale pubblica dove quantifica appunto nel 16%, il valore massimo, il valore massimo delle aree edificabili, cioè se oggi la Regione dà un contributo al Comune di Ossi per fare alloggi di edilizia economica popolare le da un contributo all'interno del quale il 16% è destinato all'acquisto dell'area perché quello è il valore e il valore e quindi sulla base di questo 16%, noi abbiamo fatto poi con l'Ufficio Tecnico, questa scala di percentuali dal 10 in poi per dare un valore differenziato agli immobili, perché ovviamente, quando trasferisce un immobile che ha cinquant'anni il suo valore è di un certo tipo se lo trasferisce che già 30 anni, immagino che sia diverso, quindi il meccanismo è uguale, il caso concreto, lo abbiamo testato e più o meno siamo sulle cifre che già venivano pagate dai cittadini news in base alle vecchie procedure e l'unica cosa è che, mentre le vecchie procedure diciamo che non erano adeguate alla normativa, in questo caso vengono adeguati alla normativa con un sistema pressoché automatico. Stavo dicendo che consente comunque di raggiungere più o meno gli stessi risultati. Forse si pagherà qualcosa in meno, però ripeto che questo dipende dal richiedente, perché ovviamente, se è ovvio che se la richiesta la fa uno che ha costruito 30 anni fa è diversa, chi l'ha costruito 40 anni fa, eccetera eccetera quindi, però, posso sicuramente tranquillizzare il Consiglio comunale, che non si sta parlando di cifre superiori a quelle che si pagavano in base al vecchio al metodo.

CASSANO Laura - Consigliere (Uniti Possiamo):

Grazie Presidente, intanto ringrazio il dottor Sanna ci mancherebbe altro, non so neanche da chi è stato redatto e non si mette in discussione, come dire, il riferimento normativo e i riferimenti normativi di questo regolamento, si mettono in discussione quando chiedo al Segretario che si dessero contenuti a quelle famose formule matematiche, Sarebbe servito al cittadino che ha un interesse a comprendere gli effetti e quando lei ci dice che quella percentuale è stata stabilita in qualche modo per poter far convergere i prezzi attuali rispetto a quelli vecchi, significa che in qualche modo c'è la discrezionalità, giusto? me lo conferma, Segretario, almeno questo, cioè che c'è la discrezionalità, cioè se le percentuali oggi vengano stabilite da un minimo di 10 ad un massimo di 14, attenendosi ad un massimo assoluto previsto a 16, chiaro è che si poteva scegliere anche di metterla inferiori, dico per dire, e quindi è questo che chiedo qual è stata, non, come dire, ci mancherebbe altro la scelta redazionale in senso stretto del nostro segretario, dell'Ufficio tecnico, quanto la scelta che stiamo andava ad approvare come Consiglio comunale. Ancora leggo nella proposta di delibera che si demanda al responsabile dell'ufficio tecnico, per quel che è di propria competenza certamente si demanda al segretario comunale e lei oggi ci conferma intanto la discrezionalità, come le dicevo prima, tecnicamente, quindi non è una critica, è una valutazione, cioè quello che chiedo io oggi era di sederci tutti insieme attorno a un tavolo con un caso pregresso, un caso attuale per fare una valutazione rispetto alle percentuali che di fatto sono state scelte. Non abbiamo detto che sono illegittime e non sono corrispondenti alle norme attuali. Sono una scelta, però, e questo va detto, sulla base di che cosa, anche sulla base di un'analisi delle case che insistono nella cosiddetta zona 167 e che solo grazie a quella valutazione e a quei dati oggi, avremmo potuto fare tutti noi qui in maniera concreta, diversamente oggi mi pare di capire che non sappiamo neanche quante siano già state trasformate e quante no, quante corrispondano ad un rapporto convenzionale superiore a 20 anni e quanto no e poi leggo ancora di demandare alla Giunta comunale, successivamente all'intervenuta esecutività del presente provvedimento. Io non sto dicendo che non è corretto, si fa così. Ecco perché vi dico che sarebbe stato opportuno, dal nostro punto di vista, per entrare nel merito di una discussione così importante, il compito di provvedere... Quindi si demanda alla Giunta il compito di provvedere all'aggiornamento e adeguamento degli schemi tipo di tutte le convenzioni da stipulare, ivi comprese le integrazioni, le rettifiche e le precisazioni che dovessero rendersi necessarie e che servono a coordinare questi schemi contrattuali, quindi è chiaro che se c'è discrezionalità, chiaro che i regolamenti la proposta di regolamenti viene fatta dall'ufficio in senso tecnico, mi spiego meglio, Segretario, il metodo di calcolo viene proposto dalla norma, lo leggo? così mi spiego meglio... se io dovessi prendere io, come un cittadino qualunque, faccio un esempio, da 20 a per le aree cedute in proprietà o in diritto di superficie C per capirci no, così almeno chiediamo a un cittadino qualunque, se è in grado di leggere una operazione di questo tipo, e cioè C RV, diamo dei valori, ipotizziamoli no, CRV CC 48 per QM 0 5 e via dicendo. Abbiamo una leggenda, ma dobbiamo riempire di contenuti. Abbiamo delle percentuali, cioè la domanda che vi sto facendo oggi mi sembrava molto semplice, e cioè questo regolamento per un cittadino qualunque, e penso per un consigliere qualunque, per poterci entrare nel merito, forse necessitava di dati ulteriori, di dato ulteriori e non poteva essere calato dall'alto così, è vero, legittimamente ci mancherebbe Segretario in adeguamento alle normative vigenti, ma siccome lei oggi mi conferma che ci sono delle percentuali discrezionali, io personalmente avrei gradito avere dei dati in più per poter discutere anche sulle scelte discrezionali come lei ci ha detto, tutto lì non è una critica, ma voleva essere una come dire osservazione costruttiva, perché probabilmente saremmo riusciti maggiormente a riferire tutto qui. Grazie

MANCA Alessandra - Consigliere (Uniti Possiamo):

Io non ho capito, questo Regolamento riguarda soltanto la rimozione dei vincoli e cioè la determinazione del prezzo base nel caso di vendita del bene oppure si tratta anche della determinazione del prezzo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà riguarda tutti e due e quindi praticamente questa formula è prevista per tutti e due.... questa formula qua, perché c'è CRV corrispettivo per la rimozione dei vincoli, come viene determinato il corrispettivo per la rimozione dei vincoli?

SANNA Francesco Segretario Comunale

Confermo che le formule a cui si fa riferimento sono previste in un decreto ministeriale sulla base di questo Decreto Ministero sarà predisposto un file Excel, che sarà anche messo a disposizione dei tecnici e

sulla base dei quali autonomamente, ognuno poi si calcolerà il corrispettivo.

Quello che voglio precisare è che di discrezionale non c'è niente, di discrezionale, c'è la quantificazione del valore venale, perché tutto ruota intorno alla quantificazione, che ovviamente deve essere un valore congruo rispetto a quelli che sono i valori di mercato che come sapete sono variabili, quindi il fatto di ancorarlo a questi coefficienti che vi ho detto serve solamente per predisporre una procedura che nel tempo possa come dire possa essere costante e possa essere applicata continuamente, perché altrimenti saremo sempre costretti a intervenire per fare modifiche....pensate al calcolo della Bucalossi, non è che quando si approvano i regolamenti in Consiglio....facciamo un esempio pratico, queste sono cose talmente tecniche che poi vengono a essere e vengono a essere, cioè io non penso che il consigliere Cassano abbia trovato regolamenti dove ci sono ..INTERVIENE la Consigliera Cassano dicendo..***la scheda è riferita proprio alla determinazione del valore venale. Scusi è previsto dalla norma, un valore massimo del 16%. Ciò significa ciò presuppone che esiste un valore variabili discrezionale previsto dalla norma. L'avete scritto voi andava così.*** Riprende il discorso il Segretario... fa riferimento al limite massimo previsto dal decreto regionale sull'edilizia residenziale pubblica ripeto ci siamo occupati per fare un meccanismo come dire automatico, perché altrimenti bisognerebbe tutte le volte determinare un valore venale....si sente la Consigliere Cassano senza microfono affermare che questa è una scelta discrezionale...riprende il Segretario.....un metodo per quantificarlo dobbiamo trovarlo.....Consigliera Cassano.... benissimo, stavo domandando quale fosse stato il criterio di scelta di questo metodo, perché è discrezionale e lo scrivete voi, non è che me lo sono inventata.....riprende il Segretario..... La prima norma prevedeva che questo valore venale, lo determinasse l'Ufficio tecnico erariale e dopodiché quella norma è stata cancellata e hanno detto devono determinarlo gli uffici tecnici comunali e quindi noi, per trovare un meccanismo che fosse compatibile e coerente con la norma e con i valori di mercato, abbiamo optato per questo tipo di valutazione. È tutto qua.

FANCELLU Angelo - Presidente (Insieme per Ossi):

Metto ai voti il punto 5 all'ordine del giorno avente per oggetto.

« Approvazione nuova procedura per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà 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 ».