



COMUNE DI BANARI CITTA' METROPOLITANA DI SASSARI

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 38 del 29-12-2025

Oggetto: Piano di Zona Legge n. 167/1962 - Cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e rimozione dei vincoli sul prezzo di cessione e sul canone di locazione degli alloggi. Approvazione relazione tecnica e schemi di convenzione.

L'anno duemilaventicinque il giorno ventinove del mese di dicembre alle ore 18:00, presso la Sala Consiliare del Comune, convocato nei modi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione Ordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica.

Basciu Francesco	P	Sale Maria Gerolama	P
Piu Antonio	A	Basciu Stefano	P
Manca Donatella	P	Carta Marco	A
Falchi Sonia	P	Zoroddu Davide	A
Di Stefano Francesco	P	Falchi Maria Grazia	A
Pilichi Silvia	P		

Totale presenti n. 7 e assenti n. 4.

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale, Giuseppe Manca, con le funzioni di cui all'art. 97, comma 4, lett.a) del Decreto legislativo 18 Agosto 2000, n.267.

Il Sindaco Francesco Basciu, risultato legale il numero degli intervenuti assume la Presidenza, dichiara aperta la seduta e invita il Consiglio comunale a deliberare sull'argomento in oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITO il Sindaco, che illustra brevemente la proposta di deliberazione,

PREMESSO CHE:

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 30.09.1976 si è adottato il Piano di Zona ex L. 167/1962 in località "Binza de Sena";
- con Decreto Assessoriale Regionale n. 479/U del 30.06.1977 è stato approvato il Piano di Zona ex L. 167/1962 in località "Binza de Sena";

- il Comune ha stipulato, a seguito delle approvazioni definitive dei Piano di Z. 167, le convenzioni per l'assegnazione delle aree del P.E.E.P. in diritto di superficie o di proprietà;
- l'art.31, commi 45 – 49 ter della Legge 23.12.1998, n. 448, ha previsto 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;
- per espressa previsione di legge, dalle convenzioni per l'assegnazione del diritto di superficie o di proprietà delle aree comprese nei P.E.E.P. scaturisce un vincolo relativo alla determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione degli alloggi, che possono essere immessi nel mercato solo a determinate condizioni;

DATO ATTO CHE:

- l'art. 31, commi 45-49ter, della Legge 23.12.1998, n. 448 disciplinante la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà è oggetto di successivamente modificazioni con D. L. n. 21/2022, convertito con modificazioni, da L. n. 51/2022;

DATO ATTO CHE l'art. 31, commi 49 bis, 49 ter e 49-quater della Legge 23.12.1998, n. 448, come modificati, stabiliscono:

- la possibilità di rimuovere 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. 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;
- 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 sia lo stato almeno in passato) e anche per le unità in diritto di superficie;
- i vincoli convenzionali possono essere rimossi con atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trasciversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari;
- 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;
- la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva;

VISTO il Decreto del Ministero Economia e Finanze (M.E.F.) del 28 settembre 2020, n. 151 recante "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata", entrato in vigore dal 25.11.2020;

RITENUTO DI:

- consentire a tutti i cittadini che ne facciano istanza di usufruire della possibilità concessa dalla normativa nazionale di avvalersi della possibilità della trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, dietro pagamento del corrispettivo determinato secondo legge;
- consentire a tutti i cittadini che ne facciano istanza di rimuovere, trascorsi cinque anni dalla data di primo trasferimento dell'alloggio e sue pertinenze, i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone di locazione, ulteriori vincoli anche pattizi, indipendentemente dall'anno di stipula della convenzione originaria;
- approvare la Relazione tecnica, allegata al presente provvedimento (allegato "A"), nella quale viene disciplinato il procedimento per la trasformazione del diritto di superficie in

diritto di proprietà e vengono altresì disciplinate le modalità di rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione delle aree concesse in diritto di superficie e in diritto di proprietà, secondo le previsioni normative di cui al citato art. 31, comma 49-bis e di cui al Decreto M.E.F. n.151/2020;

- approvare lo schema di convenzione, allegato al presente provvedimento (allegato "B"), per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, ai sensi dell'art. 31, commi 45 - 49 della Legge n. 448/1998 e ss. mm. ii.;
- approvare lo schema di convenzione, allegato al presente provvedimento (allegato "C"), per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, ai sensi dell'art. 31, commi 45-49 della Legge n. 448/1998, contestualmente alla rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione, ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis della Legge n. 448/1998 e al Decreto del Ministero Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151;
- approvare lo schema di convenzione, allegato al presente provvedimento (allegato "D"), per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione, secondo le previsioni normative di cui al citato art. 31, comma 49-bis della Legge n. 448/1998 e al Decreto del Ministero Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151;

CONSIDERATO che, in conformità a quanto disposto dal decreto del Ministero Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151 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;

VALUTATO che la dilazione di pagamento possa essere accordata nei seguenti termini:

- prima rata pari al 20% del corrispettivo dovuto;
- n. 4 rate costanti trimestrali per il pagamento del restante 80% del corrispettivo dovuto maggiorato degli interessi legali e previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative di comprovata affidabilità;

VISTI:

- l'art. 35 - della L. 865/1971;
- l'art. 31, comma 45 e ss. della Legge n. 448/1998;
- il Decreto del Ministero Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151;

CONSIDERATO che il presente atto comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico/finanziaria e sul patrimonio dell'Ente;

ACQUISITI i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi rispettivamente dal Responsabile dell'Area tecnica e dal Responsabile dell'Area finanziaria, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.lgs. n. 267/2000;

Con la votazione favorevole unanime, espressa dai Consiglieri presenti per alzata di mano (voti favorevoli n. 7 su n. 7 consiglieri presenti e votanti)

DELIBERA

DI RICONOSCERE le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente atto;

DI APPROVARE:

DELIBERA DI CONSIGLIO n.38 del 29-12-
2025 COMUNE DI BANARI

- la Relazione tecnica, allegata al presente provvedimento (allegato "A"), nella quale sono disciplinati sia il procedimento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ai sensi dell'art.31, commi 45-49 della Legge 23.12.1998, n. 448 sia il procedimento volto alla rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione delle aree concesse in diritto di superficie e in diritto di proprietà, secondo le previsioni normative di cui al citato art. 31, comma 49-bis e 49-ter della Legge 23.12.1998, n. 448 e di cui al Decreto del Ministero Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151 e al recante "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata";
- lo schema di convenzione, allegato al presente provvedimento (allegato "B"), per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, ai sensi dell'art. 31, commi 45-49 della Legge n. 448/1998;
- lo schema di convenzione, allegato al presente provvedimento (allegato "C"), per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, ai sensi dell'art. 31, commi 45-49 della Legge n. 448/1998, contestualmente alla rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione, ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis della Legge n. 448/1998 e al Decreto del Ministero Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151;
- lo schema di convenzione, allegato al presente provvedimento (allegato "D"), per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione, secondo le previsioni normative di cui al citato art. 31, comma 49-bis della Legge n. 448/1998 e al Decreto del Ministero Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151;

DI STABILIRE nei seguenti termini la dilazione di pagamento del corrispettivo per la rimozione del vincolo prevista dal decreto del Ministero Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151:

- prima rata pari al 20% del corrispettivo dovuto;
- n. 4 rate costanti trimestrali per il pagamento del restante 80% del corrispettivo dovuto maggiorato degli interessi legali e previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurate;

DI STABILIRE che le spese di istruttoria non rimborsabili relative alle pratiche per la rimozione del vincolo e per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, da versare da parte del richiedente all'atto dell'istanza siano stabilite con deliberazione della Giunta comunale.

DI STABILIRE che il rogito delle convenzioni di cui agli allegati "B", "C", "D" sarà effettuato dal Segretario Comunale o da un Notaio scelto dal richiedente, sul quale graveranno le relative spese.

DI AUTORIZZARE il Responsabile dell'Area tecnica alla stipula delle convenzioni, sulla base degli schemi allegati alla presente deliberazione, dando atto che potranno essere inserite successivamente, fatta salva ed impregiudicata la sostanza del presente provvedimento, eventuali integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie od utili a definire in tutti i loro aspetti gli atti stessi, comprese le rettifiche per eventuali errori materiali relativi a descrizioni catastali, soggetti, superfici e valori o clausole d'uso o di rito.

Con separata ed unanime votazione favorevole, espressa dai Consiglieri presenti per alzata di mano (voti favorevoli n. 7 su n. 7 consiglieri presenti e votanti)

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, co. 4, D. Lgs. n. 267/2000.

DELIBERA DI CONSIGLIO n.38 del 29-12-
2025 COMUNE DI BANARI

Parere di Regolarità Tecnica

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n°267, sulla presente proposta di deliberazione, si esprime parere Favorevole per quanto concerne la Regolarità Tecnica.

Data: 22-12-2025

La Responsabile di Servizio
Silvia Sussarellu

Parere di Regolarità Contabile

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n°267, sulla presente proposta di deliberazione, si esprime parere per quanto concerne la Regolarità Contabile.

Data:

La Responsabile di Servizio
Angela Pala

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco
Francesco Basciu

Il Segretario Comunale
Giuseppe Manca

*Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale"
(D.Lgs. n. 82/2005).*