



Comune di Lunamatrona

PROVINCIA DEL MEDIO CAMPIDANO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 59 DEL 07/08/2026

OGGETTO: REGOLAMENTO COMUNALE, AI SENSI DELL'ART. 31, COMMI 45 E SEGUENTI, DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998, N. 448, PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ, PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI E PER LA SOSTITUZIONE DELLE CONVENZIONI ORIGINARIE RELATIVE AGLI IMMOBILI REALIZZATI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA. APPROVAZIONE MODULISTICA E TARIFFE ONERI DI ISTRUTTORIA

L'anno **duemilaventisei** addì **sette** del mese di **agosto** alle ore **dodici** e minuti **venti** nella solita sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero per oggi convocati i componenti di questa Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. MANCOSU FABRIZIO - Sindaco	No
2. MALLOCI ANNA - Assessore	Sì (da remoto)
3. MURRU EMANUELE - Vice Sindaco	Sì
4. ONNIS ROBERTA - Assessore	Sì (da remoto)
5. SETZU MARCO - Assessore	Sì (da remoto)
Totale Presenti:	4
Totale Assenti:	1

Con l'intervento e l'opera del Segretario Comunale Dott.ssa Sandra Licheri il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. MURRU EMANUELE assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- nel territorio del Comune di Lunamatrona sono stati attuati, in diversi periodi temporali, piani di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 e della legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- in attuazione dell'art. 35 della legge n. 865/1971 il Comune ha proceduto alla cessione di aree comprese nei predetti piani, in diritto di superficie ovvero in diritto di proprietà, mediante stipulazione di apposite convenzioni con i soggetti assegnatari;
- le convenzioni stipulate nel tempo presentano contenuti e vincoli differenti in ragione delle modifiche normative succedutesi nella materia dell'edilizia convenzionata e agevolata;
- gli immobili interessati insistono, in particolare, nei comparti P.E.E.P. ricadenti nelle località Gruxi Marmuri, Pitzu Cummu e Sa Turritta, come meglio individuati nell'allegato tecnico al Regolamento;
- con l'introduzione della L. 23.12.1998 n. 448 art. 31 commi 45 e seguenti, con la finalità di favorire la circolazione degli immobili realizzati con contributi pubblici diretti e indiretti, viene data la possibilità ai proprietari di alloggi realizzati all'interno dei P. di Zona P.E.E.P. di rimuovere i vincoli contenuti nelle convenzioni originarie, nonché di trasformare il diritto di superficie in proprietà, dietro il pagamento di un determinato corrispettivo in favore del Comune;
- In particolare, con l'evoluzione di tale disciplina e le modifiche che sono state apportate al succitato art. 31, è consentito:

a) (comma 45) trasformare in diritto di proprietà le aree comprese nei piani approvati ai sensi della L.167/1962 e della L.865/1971 già concesse in diritto di superficie che non siano state escluse dal Consiglio Comunale, sempre dietro il pagamento di un corrispettivo calcolato secondo quanto indicato al comma 48;

b) (comma 46) sostituire le convenzioni originarie per la cessione in diritto di proprietà stipulate ante L.179/1992 in convenzioni c.d. Bucalossi art.8 commi 1-4-5 della L.10/1977 (oggi art. 18 del DPR 380/01 cd TU Edilizia), con una durata di anni 20 diminuita del tempo trascorso dalla stipula della convenzione originaria, in cambio di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.

c) (comma 47) sottoscrivere, purché siano trascorsi almeno 5 anni dal primo trasferimento dell'alloggio (ovvero nel caso di privati cittadini auto-costruttori dalla data di costruzione dell'abitazione), un atto pubblico, anche nella forma di scrittura privata autenticata, di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, dietro il pagamento di un corrispettivo determinato dall'Ufficio Tecnico secondo quanto indicato nel comma 48

d) (comma 49/bis) rimuovere i vincoli sul prezzo di massimo di cessione e il canone di locazione contenuti nelle convenzioni ex L.865/71 sia in diritto di proprietà che in diritto di superficie, dietro corresponsione di un corrispettivo determinato secondo le modalità contenute nel Decreto Ministeriale Economia e Finanze 28.09.2020 n. 151;

- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 in data 17.04.2026, è stato approvato, ai sensi della succitata normativa, apposito "Regolamento comunale ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, per la rimozione dei vincoli convenzionali e per la sostituzione delle convenzioni originarie", composto da n. 14 articoli e il relativo allegato Tecnico predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale nel quale vengono stabilite le modalità del calcolo del corrispettivo;

- Ai sensi degli artt. 10 e 12 del suddetto regolamento è stata demandata a questa Giunta Comunale, la determinazione dell'importo dovuto a titolo di rimborso dei costi amministrativi connessi all'istruttoria del procedimento, anche in misura differenziata in relazione alla tipologia e alla complessità dell'istruttoria, nonché all'approvazione degli schemi di convenzione e della relativa modulistica;

RICHIAMATI:

- la Legge 18 aprile 1962, n. 167;
- la Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e ss.mm.ii. recante "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sull'espropriazione per pubblica utilità - modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; alla legge 18 aprile 1962, n. 167 - alla legge 29 settembre 1964, n. 847
- autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata" e in particolare l'art. 35;
- la Legge 17 febbraio 1992, n.179, (cd. Ferrarini - Botta) recante Norme per l'edilizia residenziale pubblica, in particolare l'art. 23 comma 2
- la Legge 23.12.1998 n. 448 recante Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo, in particolare l'art. 31 commi dal 45 al 50
- il Decreto Legge n.21 del 2022, convertito dalla legge n.51/2022 in vigore dal 21 maggio 2022 con la quale è stato modificato l'art. 31 della L. 448/98;
- il comma 48 dell'art. 31 sopracitato disciplinante le modalità di calcolo del corrispettivo dovuto al Comune per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà che stabilisce quanto segue:
48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.
- Il Decreto Ministeriale MEF n. 151/2020 Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata in vigore dal 25.11.2020, che fissa i criteri di calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e di locazione degli immobili, nonché le modalità di pagamento dilazionato;
- il D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, ed in particolare l'art. 37, comma 1;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ed in particolare l'art. 18;
- il Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 28 settembre 2020, n. 151;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, ed in particolare gli artt. 42, 48, 49 e 134;

ACQUISITI:

- la modulistica predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- il presente prospetto con la proposta dei costi inerenti all'istruttoria di ogni singola istanza predisposto dall'ufficio Tecnico Comunale:

Loc. PEEP	Procedimento	Oneri di istruttoria
PITZU CUMMU (proprietà)	Sostituzione convenzione ante L.179/1992 (rimozione vincoli decennali e ventennali)	200,00
	Rimozione vincoli prezzo di massimo di cessione e di locazione	100,00
SA TURRITTA (proprietà)	Rimozione vincoli prezzo di massimo di cessione e di locazione	50,00
GRUXI MARMURI (superficie)	Trasformazione diritto di superficie in proprietà	50,00
	Rimozione vincoli prezzo massimo di cessione	50,00

- il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Tecnico, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del d.lgs. n. 267/2000;
- il parere favorevole di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Settore Finanziario, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del d.lgs. n. 267/2000;

DELIBERA

1. **di approvare** le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. **di approvare**, in applicazione degli artt.10 e 12 del Regolamento comunale ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, per la rimozione dei vincoli convenzionali e per la sostituzione delle convenzioni originarie", la seguente modulistica allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale:
 - a. schema di istanza per rimozione vincoli/trasformazione diritto di superficie in proprietà
 - b. schema dichiarazione di accettazione determinazione corrispettivo
3. **di determinare** i costi relativi all'istruttoria di ogni singola istanza secondo il seguente prospetto:

Loc. PEEP	Procedimento	Oneri di istruttoria
PITZU CUMMU (proprietà)	Sostituzione convenzione ante L.179/1992 (rimozione vincoli decennali e ventennali)	200,00
	Rimozione vincoli prezzo di massimo di cessione e di locazione	100,00
SA TURRITTA (proprietà)	Rimozione vincoli prezzo di massimo di cessione e di locazione	50,00
GRUXI MARMURI (superficie)	Trasformazione diritto di superficie in proprietà	50,00
	Rimozione vincoli prezzo massimo di cessione	50,00

4. **di demandare** ai competenti settori comunali la pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente della modulistica, delle procedure applicabili e della documentazione richiesta;
5. **di dichiarare**, con separata votazione unanime, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
firmato digitalmente
MURRU EMANUELE

Il Segretario Comunale
firmato digitalmente
Dott.ssa Sandra Licheri