



CITTA' DI OZIERI

Provincia di Sassari

SETTORE IV – OO.PP.- PATRIMONIO – TUTELA DELL'AMBIENTE
Servizio Programmazione e Gestione del Patrimonio

RELAZIONE per l'Anno Finanziario 2026

**DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DELLE AREE DA CEDERE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E IN PROPRIETÀ
E
VERIFICA DELLA QUANTITÀ E QUALITÀ DELLE AREE FABBRICABILI DA DESTINARSI ALLA RESIDENZA ED ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE
ALL'INTERNO DEI PIANI DI EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE**

L'Amministrazione Comunale di Ozieri, ai sensi della Legge 18.4.1962, n. 167 e successive modifiche ed integrazioni, ha provveduto a formare n. 2 Piani di Zona per l'Edilizia Economico-Popolare.

Il primo denominato "**San Nicola 1**" è stato approvato con D.P.G.R.S. n. 14397-4.9968 del 17.12.1968 e trovasi oggi in avanzato stato di attuazione.

Il nuovo quartiere urbano che si è venuto a creare è quasi completamente urbanizzato e ospita circa 3000 abitanti.

Attualmente risultano ancora da assegnare alcune aree edificabili ove sono previste tipologie di case in linea ed a torre, la maggior parte riservate ad interventi AREA - Azienda Regionale Edilizia Abitativa.

I corrispettivi delle concessioni in diritto di superficie e delle cessioni in proprietà furono stabiliti con deliberazione del C.C. n. 52 del 8.7.1977 ed adeguati con deliberazione della Giunta Comunale n. 339 del 23.03.1993 e posso essere rilevati nel seguente prospetto:

TIPOLOGIA	CORRISPETTIVO A MC. DI VOLUMETRIA REALIZZABILE IN DIRITTO DI SUPERFICIE ED IN PROPRIETÀ	
case a schiera tipo A)	(Lire 20.610)	€. 10,65
case a schiera tipo B)	(Lire 20.610)	€. 10,65
case a schiera tipo C)	(Lire 20.610)	€. 10,65
case in linea	(Lire 20.610)	€. 10,65
case in linea con negozi	(Lire 20.610)	€. 10,65
case a torre	(Lire 20.610)	€. 10,65
negozi, artigianato e cinema	(Lire 20.610)	€. 10,65
I CORRISPETTIVI DI CUI SOPRA NON SONO STATI ADEGUATI ALLA Legge n. 662/96 POICHÉ' LE AREE IN PROPRIETÀ SONO STATE TUTTE ASSEGNATE		

Il secondo Piano di Zona, denominato "**San Nicola 2**" è stato approvato con D.A. n. 102 del 30.01.1984 e trovasi oggi parzialmente urbanizzato.

Da una stima approssimativa si può ipotizzare un'attuazione del Piano intorno al 55% per cui è possibile affermare che il Comune ha ancora molte aree da assegnare.

I corrispettivi delle concessioni in diritto di superficie e delle cessioni in proprietà furono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale n. 185 del 29.9.1989 ed in seguito adeguati alle nuove disposizioni legislative introdotte dalla Legge 23.12.1996, n. 662, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 102 del 30.09.1998 e possono essere rilevati nel seguente prospetto:

TIPOLOGIA	CORRISPETTIVO INCIDENZA URBANIZZ.		CORRISPETTIVO ACQUISIZIONE AREE		CORRISPETTIVO TOTALE	
	superficie	proprietà	superficie	proprietà	superficie	proprietà
Tutte le tipologie	(Lire. 30.540) €. 15,78	(Lire. 30.540) €. 15,78	(Lire. 755) €. 0,39	(Lire. 1.450) €. 0,75	(Lire. 31.295) €. 16,17	(Lire. 31.990) €. 16,53
TUTTI I VALORI SONO ESPRESSI IN EURO A MC. DI VOLUMETRIA REALIZZABILE						
I CORRISPETTIVI DI CUI SOPRA SONO STATI ADEGUATI ALLA LEGGE n. 662/96.						

Con deliberazione di G.C. n. 101 del 28.03.2008 tutti i corrispettivi innanzi citati hanno subito un incremento del 10% a decorrere dal 01.07.2008. Poiché l'art. 172, comma 1° lett. C del T.U.A.L. approvato con Decreto Legislativo n. 267 del 28.08.2000 prevede che i Comuni stabiliscano, annualmente, il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato che potrà essere ceduto in proprietà o in diritto di superficie, su incarico dell'Amministrazione Comunale, si è provveduto ad effettuare le opportune verifiche sulla congruità dei prezzi stabilendo che, i corrispettivi per le aree incluse nei Piani di Zona di Edilizia Economica Popolare, possono essere considerati comunque attuali.

In base alle determinazioni assunte da parte dell'organo di governo con deliberazione di Giunta Comunale n. 133 del 19-07-2012 tali corrispettivi sono sottoposti ogni anno ad adeguamento del coefficiente ISTAT sul costo della vita per le famiglie di operai e impiegati.

Conseguentemente anche per l'anno 2026 le tabelle sono state aggiornate rispetto ai lotti ancora disponibili ed ai singoli corrispettivi di vendita i quali sono stati incrementati, tenendo conto dell'intervallo tra il periodo decorrente dal Luglio 2008, data ultima revisione dei corrispettivi di cessione approvati con delibera di Giunta Comunale n. 101 del 28.03.2008, sino al mese di Agosto 2025 (ultimo coeff. ISTAT pubblicato).

Pertanto la verifica della quantità e qualità delle aree fabbricabili da destinarsi alla residenza ed alle attività produttive e terziarie nei due Piani di Zona di Edilizia Economico Popolare innanzi citati può rilevarsi dalle seguenti tabelle:

Tabella 01**PIANO DI ZONA DI SAN NICOLA 1**

(All'interno di questo P. di Z. non è stato necessario operare l'adeguamento di cui all'art. 3 comma 63 della Legge n. 662/1996 in quanto sono presenti soltanto aree da cedere in diritto si superficie)

Comparto (tipologia)	Numero lotti	Volume edificab. nel singolo lotto	Corrispettivo a mc. di vol. edificab. Euro	Incremento ISTAT luglio 2008 agosto 2025	Corrispettivo singolo lotto Euro	Corrispettivo comparto € euro
Case in linea gruppo A	1	11900	11,715	1,323	184.437,45	184.437,45
Case in linea gruppo B	1	7700	11,715	1,323	119.341,88	119.341,88
Case in linea gruppo D	1	5600	11,715	1,323	86.794,09	86.794,09
Case in linea gruppo H	1	4900	11,715	1,323	75.944,83	75.944,83
Case in linea gruppo I	1	7000	11,715	1,323	108.492,62	108.492,62
Case in linea gruppo N/2	1	1800	11,715	1,323	27.898,10	27.898,10
Case in linea gruppo O	1	3900	11,715	1,323	60.445,89	60.445,89
Case a torre gruppo R	1	5740	11,715	1,323	88.963,94	88.963,94
Case a torre gruppo S	1	5740	11,715	1,323	88.963,94	88.963,94
Case a torre gruppo T	1	2460	11,715	1,323	38.127,40	38.127,40
Case a torre gruppo U	1	4100	11,715	1,323	63.545,67	63.545,67
Case a torre gruppo V	1	5740	11,715	1,323	88.963,94	88.963,94
Case a torre gruppo W	1	4920	11,715	1,323	76.254,81	76.254,81
Case a torre gruppo Z	1	4100	11,715	1,323	63.545,67	63.545,67
TOTALE PIANO DI ZONA DI SAN NICOLA 1						1.171.720,24

Tabella 02**PIANO DI ZONA DI SAN NICOLA 2**

(La consistenza del numero dei lotti e della volumetria realizzabile è stata adeguata alle previsioni di cui alla variante al P. di Z. approvata con deliberazione del C.C. n. 3 del 25.05.2017)
(tutti i valori sono espressi in €uro)

AREE DA CEDERE IN PROPRIETÀ

Comparto	N° lotti	mc. edificab. singolo lotto	Corrispettivo acquisizione aree a mc.	Corrispettivo oneri di urbanizzazione a mc.	Corrispettivo a mc. Delibera G.C. 101/2008 increm. 10%	Incremento ISTAT luglio 2008 agosto 2025	Corrispettivo finale	Corrispettivo totale singolo lotto	Corrispettivo complessivo
R5a	3	498,00	0,83	17,36	18,19	1,323	24,065	11.984,55	35.953,66
R5b	1	498,00	0,83	17,36	18,19	1,323	24,065	10.281,53	10.281,53
R7d	6	498,00	0,83	17,36	18,19	1,323	24,065	11.984,55	71.907,33
R12a	5	498,00	0,83	17,36	18,19	1,323	24,065	11.984,55	59.922,77
R12b	8	498,00	0,83	17,36	18,19	1,323	24,065	11.984,55	95.876,43
R13a	6	480,00	0,83	17,36	18,19	1,323	24,065	11.551,38	69.308,27
R13b	5	498,00	0,83	17,36	18,19	1,323	24,065	11.984,55	59.922,77
R14a	4	480,00	0,83	17,36	18,19	1,323	24,065	11.551,38	46.205,51
R14b	6	480,00	0,83	17,36	18,19	1,323	24,065	11.551,38	69.308,27
R15a	7	498,00	0,83	17,36	18,19	1,323	24,065	11.984,55	83.891,88
R15b	6	498,00	0,83	17,36	18,19	1,323	24,065	11.984,55	71.907,33
R15c	3	496,67	0,83	17,36	18,19	1,323	24,065	11.952,55	35.857,64
R16	6	498,00	0,83	17,36	18,19	1,323	24,065	11.984,55	71.907,33
R17a	2	498,00	0,83	17,36	18,19	1,323	24,065	11.984,55	23.969,11
R17b	3	498,00	0,83	17,36	18,19	1,323	24,065	11.984,55	35.953,66
TOTALE AREE IN PROPRIETA' PIANO DI ZONA DI SAN NICOLA 2									842.173,48

PIANO DI ZONA DI SAN NICOLA 2
 lizzabile è stata adeguata alle previsioni di cui alla variante al P. di Z. ap
AREE DA CEDERE IN DIRITTO DI SUPERFICIE
(tutti i valori sono espressi in €uro)

(La consistenza del numero dei lotti e della volumetria realizzabile è stata adeguata alle previsioni di cui alla variante al P. di Z. approvata con deliberazione del C.C. n. 3 del 25.05.2017)

[illegible]

Comp.	N° lotti	Mc. edificab. singolo lotto	Corrispettivo acquisizione aree a mc.	Corrispettivo oneri di urbanizz. a mc.	Corrispettivo Delibera GC 101/2008 increm. 10%	Incremento ISTAT luglio 2008 agosto 2025	Corrispettivo finale	Corrispettivo totale singolo lotto	Corrispettivo complessivo
R15c	3	469,67	0,43	17,36	17,79	1,323	23,536	11.054,23	33.162,70
R16	4	498	0,43	17,36	17,79	1,323	23,536	11.721,01	46.884,05
R17a	4	498	0,43	17,36	17,79	1,323	23,536	11.721,01	46.884,05
R17b	4	498	0,43	17,36	17,79	1,323	23,536	11.721,01	46.884,05
C6	1	485	0,43	17,36	17,79	1,323	23,536	11.415,04	11.415,04
C9	1	1.000	0,43	17,36	17,79	1,323	23,536	23.536,17	23.536,17

TOTALE AREE IN DIRITTO DI SUPERFICIE PIANO DI ZONA SAN NICOLA 2	993.289,41
--	-------------------

QUADRO RIEPILOGATIVO

PIANO DI ZONA DI SAN NICOLA 1	€ 1.171.720,24
PIANO DI ZONA DI SAN NICOLA 2 (Aree in proprietà)	€ 842.173,48
PIANO DI ZONA DI SAN NICOLA 2 (Aree in diritto di superficie)	€ 969.831,65
TOTALE GENERALE AREE Euro	2.983.725,37

Il Responsabile del Servizio
Programmazione e Gestione del patrimonio
Geom. Maria Giovanna Cola

OZIERI Ottobre 2025

