



# COMUNE DI VILLASOR

Provincia di Cagliari

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 2 del 18-03-2016

**OGGETTO: Fissazione nuovi indirizzi e criteri per la trasformazione del regime giuridico di assegnazione dei lotti nel Piano di Edilizia Economica e Popolare "Scraconi" - Cancellazione del regime vincolistico - Attuazione delle disposizioni di cui ai commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii..**

L'anno **duemilasedici**, addì **diciotto** del mese di **marzo**, alle ore **17:20** in Villasor, nell'aula consiliare del Castello Alagon Siviller in Via Baronale, previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in Prima convocazione in seduta Pubblica con l'intervento dei consiglieri:

MARONGIU WALTER	P	SANGERMANO CONCETTA	P
AL JAMAL OSAMA	P	SERRA SERGIO	P
MARONGIU ALESSANDRO	P	PISANO EFISIO	A
MATTA GIANCARLO	P	MASALA ANTONIO	P
MUSANTI MASSIMILIANO	P	PINNA MASSIMO	A
PIRAS MARIA AGNESE	P	PIRAS CARLO	P
PISTIS GIULIANO	A	ORRU' GIULIANO	P
PODDA GLORIA	P	SECCI DANIELA	P
POVEROMO PAOLO	P		

Consiglieri presenti n. 14 -assenti n. 3.

Presiede il **SINDACO Sig. MARONGIU WALTER.**

Partecipa alla seduta il **SEGRETARIO COMUNALE Dr.ssa Areddu Maria Domenica.**

Sono nominati scrutatori i consiglieri sigg.:

*PIRAS MARIA AGNESE*

*MASALA ANTONIO*

*SECCI DANIELA*

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Sentito il Sindaco**, il quale dà lettura della proposta di deliberazione; ultimata la lettura invita l'Ing. Massimiliano Schirru, incaricato del supporto tecnico urbanistico all'ufficio tecnico comunale, per la verifica dello stato di attuazione del PEEP sito in località "Scraconi", finalizzato alla trasformazione del regime giuridico di assegnazione delle aree da diritto di superficie in diritto di proprietà e la cancellazione del regime vincolistico, il quale esplicita le modalità, i criteri e le condizioni con i quali gli interessati, possono fare richiesta. Ultimato l'intervento, il Sindaco invita i Consiglieri a fare i propri interventi.

**Il Consigliere Alessandro Marongiu**, del gruppo di maggioranza, dichiara di essere favorevole alla proposta di deliberazione ed in particolare alla trasformazione del regime giuridico del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree del Piano di Zona, inoltre, dichiara, questo consente all'Amministrazione l'introito di nuove risorse.

**Il Consigliere Concetta Sangermano**, ringrazia l'Ing. Schirru per la chiarezza, nel contempo anticipa il voto favorevole.

**Il Sindaco** dichiara di voler sottolineare che nessuno è obbligato ad accettare la proposta di trasformazione del regime giuridico dal diritto di superficie in diritto di proprietà o la cancellazione del regime vincolistico delle aree in argomento, è una opportunità, prosegue, che l'Amministrazione intende dare ai cittadini. Dichiara che lo studio in oggetto della deliberazione, per l'Amministrazione è stato importante anche perché ha posto in evidenza il debito che A.R.E.A ha nei confronti del Comune.

### **Premesso che:**

- il Comune di Villasor è dotato di un Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) approvato ai sensi delle Leggi 18/04/1962, n. 167 e 22/10/1971, n. 865 e loro ss.mm.ii., comunemente identificato con la denominazione "Scraconi"; il Piano è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 18/03/1979 e approvato con Decreti Assessoriali agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della RAS n. 535/U del 02.05.1980 e n. 1241/U del 19.09.1980 in accoglimento delle osservazioni presentate;
- attualmente per tutte le aree del Piano di Zona risultano definite le procedure acquisitive, in parte al Demanio (viabilità), in parte al Patrimonio indisponibile (aree per servizi pubblici di quartiere e di Zona e aree per residenze assegnate in diritto di superficie) e in parte al Patrimonio disponibile (aree per residenze assegnate in proprietà); le aree sono state occupate a seguito di D.P.G.R. n. 5/1754/315 del 22/10/1980 e successivi Decreti sindacali n. 2/82 del 14/12/1982 e n. 3/82 del 30/12/1982 e conseguentemente assegnate ai sensi di legge nelle more della definizione delle procedure acquisitive; tali procedure si sono definite o con la stipulazione degli atti di cessione bonaria al Comune o con l'emissione di Sentenza a seguito di contenzioso;
- tutte le opere di urbanizzazione primaria sono state completate, comprese le aree verdi e di verde attrezzato e versano in un buon stato manutentivo necessitando solo degli ordinari interventi di manutenzione e gestione;

- nel Piano sono state realizzate anche le opere di urbanizzazione secondaria programmate, in parte finanziate con i fondi assegnati dalla RAS con Decreto dell'Assessore ai LL.PP. n. 2/2 del 14/01/1997 con il quale sono stati concessi al Comune di Villasor £ 2.852.000.000 (pari a € 1.472.935,08) per la realizzazione di un Programma di Recupero Urbano (PRU) ai sensi della L. 179/92;
- per quanto detto nei due punti precedenti e considerato che le costruzioni nei lotti residenziali sono state quasi tutte portate a termine si può ritenere che il piano sia stato attuato pressoché nella sua interezza;
- storicamente, nei piani adottati ai sensi della L. 167/62, come modificata dalla L. 865/71, le aree potevano essere cedute per una quota minima del 60% in diritto di superficie e per un massimo del 40% in diritto di proprietà. In particolare, il comma 11° dell'art. 35 della L. 865/71 prescriveva che le aree comprese nei Piani ex L. 167/62, destinate alla costruzione di case economiche e popolari, nei limiti di una quota non inferiore al 20 e non superiore al 40 per cento, in termini volumetrici, di quelle comprese nei piani, dovessero essere cedute in proprietà a cooperative edilizie ed ai singoli, con preferenza per i proprietari espropriati ai sensi della stessa legge, sempre che questi ed i soci delle cooperative avessero i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari;
- negli interventi delimitati ai sensi dell'art. 51 della stessa L. 865/71, invece, tutte le aree dovevano essere cedute in diritto di superficie. Parte degli interventi di edilizia economica e popolare realizzati nel territorio comunale di Villasor sono stati localizzati ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L. 865/71 perché dotati di contributi o agevolazioni finanziarie: interventi di edilizia agevolata o sovvenzionata. Una rilevante quantità di alloggi, inoltre, rientrano nell'ambito dell'Edilizia Residenziale Pubblica in senso stretto, in quanto totalmente realizzate con sovvenzioni pubbliche, nella fattispecie realizzate dall'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (A.R.E.A), ex I.A.C.P. di Cagliari, in regime di diritto di superficie per 99 anni, rinnovabile;
- l'odierna formulazione dell'art. 35 della L. 865/71 consente invece di cedere tutte le aree in proprietà con un regime vincolistico di durata ventennale dalla data di stipulazione del primo atto di assegnazione, in conformità al disposto vigente dei commi 11° e 13° dello stesso articolo;
- le assegnazioni nel Piano di Edilizia Economica e Popolare di Villasor sono state effettuate sia con il regime in diritto di superficie per 99 anni, rinnovabile una sola volta (circa il 60%) con le assegnazioni all'ex I.A.C.P. di Cagliari, alle Cooperative Villasor e Rinascita Giovanile e all'impresa CA.SA. di Pietro Casula, sia in regime di proprietà vincolata (circa il 40%) per le restanti assegnazioni, in parte con atti stipulati prima dell'entrata in vigore della L. 179/92 e in parte dopo ma sempre con il regime vincolistico in proprietà previgente l'entrata in vigore della L. 179/92 e ss.mm.ii. e previsto dal relativo regolamento comunale. I principali vincoli si possono così sintetizzare:
  - ✓ nel caso del diritto di superficie la cessione o locazione degli alloggi deve essere sempre fatta in favore di soggetti aventi i requisiti per l'accesso all'edilizia economica e popolare e a prezzi calmierati e il rinnovo è possibile solo previo versamento di un

corrispettivo pari al valore di esproprio dell'area secondo la normativa che sarà vigente al momento del rinnovo (oggi valore venale) aumentato della spesa prevista con stima, per il rinnovo e l'adeguamento delle urbanizzazioni – costo notevolmente superiore al valore determinabile per la trasformazione del regime in proprietà senza più vincoli ai sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii.;

- ✓ nel caso delle assegnazioni in diritto di proprietà è previsto un regime vincolistico che decorre dalla data di rilascio dell'abitabilità/agibilità, se mai richiesta e ottenuta. In particolare, si prevede che decorsi dieci anni e fino al compimento del ventesimo anno dal rilascio delle suddetta autorizzazione la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, a prezzo calmierato – in sostanza, attualmente entro i massimali di costo per la realizzazione di alloggi di tipo economico e popolare così come stabiliti con Determinazione del Direttore Generale RAS Assessorato LL.PP.. Decorsi vent'anni dal rilascio della autorizzazione di abitabilità/agibilità, il proprietario può vendere l'alloggio a chiunque o costituire su di esso diritti reali di godimento, **con il solo obbligo di pagare al Comune, che a suo tempo ha ceduto l'area, la somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisto stabilito nella convenzione di cessione rivalutato sulla base delle variazioni dei prezzi all'ingrosso calcolati dall'ISTAT.** Inoltre, alloggio può essere dato in locazione fin dal momento del rilascio dell'autorizzazione di abitabilità/agibilità e da tale momento e fino all'atto del versamento a favore del Comune della somma di cui al capoverso precedente, solo ed esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari ed al canone calcolato secondo i criteri indicati in contratto. Il versamento della suddetta somma può essere effettuato, decorso il termine di vent'anni dall'abitabilità/agibilità, direttamente dal proprietario al Comune indipendentemente dalla vendita dell'alloggio (svincolo dal regime vincolistico). Dal momento in cui la somma è stata corrisposta, a prescindere dalla vendita dell'alloggio, il proprietario può dare l'alloggio in locazione a chiunque ed il relativo canone sarà stabilito contrattualmente con il locatario, ai sensi delle leggi vigenti in materia. **Le convenzioni prevedono che gli atti compiuti in violazione della suddetta disposizione sono nulli. Tale nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse e potrebbe essere rilevata d'Ufficio dal Giudice;**
- il legislatore, con la Legge 28/12/1995, n. 549 (finanziaria '96) per fare fronte ad esigenze di carattere finanziario, ha per la prima volta messo mano all'annoso problema del riscatto a favore degli assegnatari delle aree concesse in diritto di superficie nei Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare ex L. 167/62 e L. 865/71 nonché nei Piani ad essi equiparati adottati con la procedura accelerata ex art. 51 della L. 865/71;
- dette norme, modificate dapprima con la successiva legge finanziaria (art. 3 commi 60 e 61 della L. 662/96) e poi dall'art. 31 commi 45÷50 della L. 448/98 e successive modificazioni, disciplinano il procedimento ed i criteri per il calcolo del corrispettivo per la trasformazione del regime giuridico delle aree da diritto di superficie in proprietà, con la sostanziale trasformazione del regime vincolistico (meno oppressivo e più realistico) in ordine soprattutto alla durata temporale degli stessi vincoli (20 anni dalla data della

prima convenzione); convenzione con il nuovo regime in proprietà che si rivela più vantaggiosa per gli assegnatari, poiché abroga il precedente regime vincolistico sia per le assegnazioni in diritto di superficie che in proprietà con un nuovo vincolo ventennale consistente nell'imposizione da parte del Comune dei prezzi massimi di cessione e canoni massimi di locazione - vincolo che cessa allo scadere dei vent'anni calcolati a decorrere dalla data della prima convenzione di assegnazione, liberalizzando del tutto il diritto dei proprietari sugli immobili;

- il termine di durata dei vincoli per le assegnazioni con il nuovo regime in proprietà, a differenza dell'originaria formulazione dell'art. 35 della L. 865/71, poi modificata dalla L. 179/92, divenuto trentennale con la Legge 662/'96, è attualmente ridotto a vent'anni come disposto dalla lettera a) del comma 46 dell'art. 31 della L. 448/98;
- gran parte degli atti di assegnazione negli interventi di Edilizia Economica e Popolare di Villasor sono stati stipulati da oltre vent'anni (considerando anche le assegnazioni ex I.A.C.P. seppur non ancora definite con la stipulazione degli atti pubblici) e la trasformazione del regime giuridico in proprietà diventerebbe di fatto abrogazione del regime vincolistico: *l'acquisizione della proprietà delle aree dal Comune senza più vincoli rende il lotto e il fabbricato ivi realizzato cedibile a chiunque al libero mercato senza necessità di alcuna autorizzazione da parte del Comune, di verifica dei prezzi e dei requisiti degli acquirenti;*
- in merito alle convenzioni di assegnazione stipulate da meno di vent'anni è importante segnalare che il comma 3-bis dell'art. 5 della L. 106/2011 (conversione in Legge del Decreto Sviluppo n. 70 del 13/05/2011) ha introdotto i commi 49-bis e 49-ter all'art. 31 della Legge 448/1998, di seguito riportati:
  - *«49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa con la Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 28*  
*1*  
*;*
  - *49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'articolo 18 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.”;*

il comma 16 undecies dell'art. 29 del D.L. 29/12/2011 n. 216 (cd Decreto Milleproroghe 2011) coordinato con la Legge di conversione 24/02/2012, n. 14, ha stabilito che a decorrere dal 1° gennaio 2012 la percentuale di cui al comma 49-bis dell'art. 31 della L. 23/12/1998 n. 448 è stabilita dai Comuni;

i commi 49-bis e 49-ter sono una ulteriore possibilità offerta ai cittadini in quanto permettono, con un'integrazione al corrispettivo di cui al comma 48, di abrogare il regime vincolistico anche prima del decorso dei venti anni dalla prima assegnazione, purché siano decorsi almeno cinque anni e con la condizione, sottintesa, che l'intervento sia stato attuato in conformità ai vincoli di assegnazione;

- le innovazioni della normativa sopra richiamata, oltre quanto già esposto, possono così sintetizzarsi:
  - ✓ oltre che la trasformazione dal regime in diritto di superficie al regime in proprietà è data la possibilità di modificare le vecchie convenzioni in regime di proprietà stipulate ante L. 179/92 con il nuovo regime vincolistico in proprietà, a condizioni più favorevoli che in passato, con gli stessi identici criteri, contenuto nelle convenzioni e determinazione dei corrispettivi, validi per la trasformazione dal diritto di superficie in diritto di proprietà;
  - ✓ non spetta più all'U.T.E., poi Agenzia del Territorio e ora Agenzia delle Entrate, bensì all'Ufficio tecnico comunale, la competenza a determinare il corrispettivo dovuto per la trasformazione;
  - ✓ non occorre una deliberazione condominiale che renda "obbligatoria" per tutti i condomini la trasformazione, essendovi, piuttosto, la possibilità di procedere alla trasformazione per singole unità immobiliari in proporzione alle quote millesimali;
  - ✓ nelle cooperative a proprietà indivisa, la proprietà degli alloggi è della cooperativa stessa, essendo riservato ai singoli soci assegnatari il diritto di uso od abitazione. Pertanto, nell'ipotesi che il Comune decidesse di proporre la cessione della proprietà delle aree, già concesse in diritto di superficie, tali proposte si ritiene che debbano essere accettate dal proprietario delle abitazioni e, quindi, nel caso di cooperative a proprietà indivisa dalla cooperativa attraverso i suoi organi;
  - ✓ la trasformazione è un atto facoltativo del privato, su propria richiesta o derivante da una proposta formulata direttamente dal Comune;
- ai sensi del comma 46, lettera a), dell'art. 31 della L. 448/98, lettera così come modificata dall'articolo 23-ter, comma 1-bis, legge n. 135 del 2012, le aree oggetto di trasformazione di cui al comma 45 del medesimo articolo devono essere disciplinate dalla convenzione di cui all'art. 18 del d.P.R. 06/06/2001 n. 380, commi 1, 4 e 5 (ex art. 8, commi 1, 4 e 5 della L. 10/77) per una durata pari a vent'anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della prima convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o del diritto di proprietà e quella di stipulazione della convenzione integrativa, durante i quali l'alienazione e la locazione dei fabbricati edificati sono consentite alle condizioni, prezzi e canoni massimi determinati dal Comune; nel caso delle assegnazioni formalizzate con la stipulazione dell'atto da oltre vent'anni, la

convenzione integrativa di trasformazione in proprietà non può contenere più alcun vincolo e sarà di semplice competenza gestionale l'approvazione del relativo schema di contratto e la successiva stipulazione; di contro, nella parte dispositiva della presente deliberazione, sono illustrati e approvati, in allegato, i criteri e le sanzioni per la predisposizione delle convenzioni integrative di trasformazione del regime giuridico e per le nuove assegnazioni in proprietà;

- si ritiene che vi sia la possibilità e la necessità di agevolare i processi di cui all'oggetto del presente atto prevedendone modalità di incentivazione e di facilitazione, in particolare in relazione al versamento di quanto dovuto dagli assegnatari, con conseguente riduzione ed eliminazione di costi indiretti anche per lo stesso Comune;
- il Comune ha interesse a procedere con la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e con la trasformazione/cancellazione del regime vincolistico, in generale, in conformità alla normativa vigente, al fine di ridurre gli oneri a carico del Comune, semplificando i relativi procedimenti amministrativi e introitando risorse per nuovi investimenti;

#### **Richiamate:**

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 21/10/1999 avente ad oggetto "*Cessione in proprietà aree concesse in diritto di superficie per l'attivazione del P.E.E.P. (art. 31, comma 45 e segg. - L. 448/1998*".

Con quest'atto il Consiglio Comunale ha espresso la volontà di cedere in proprietà, ai sensi dell'art. 31 della L. 448/98, le aree comprese nei programmi di attuazione del Piano di Zona "Scraponi", già concesse in diritto di superficie, come individuate nella relazione allegata allo stesso atto.

Nella relazione citata, si elencano tutti i comparti, sia quelli assegnati in diritto di superficie che quelli assegnati in proprietà. Con la deliberazione non si stabilisce espressamente il passaggio di tutte le aree assegnate in diritto di superficie dal patrimonio indisponibile a quello disponibile, seppur implicitamente ciò comporta l'adozione dell'atto.

Si elencano tutti i comparti, anche quelli assegnati in diritto di proprietà, nulla dicendo in merito alla possibilità di modifica del regime vincolistico di queste assegnazioni in relazione al dettato del comma 46 dell'art. 31 della L. 448/98.

Malgrado la volontà del Consiglio Comunale e la proposta fatta ai cittadini assegnatari in diritto di superficie, non si è potuto procedere per mancanza del titolo di proprietà delle aree. Si ricorda, al riguardo, che la titolarità di queste aree è formalmente in capo al Comune a seguito della Sentenza sul contenzioso acceso dai vecchi proprietari per l'occupazione finalizzata all'attuazione del Piano di zona;

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 29/07/2014 avente ad oggetto "*Eliminazione dei vincoli negoziali residui alla alienazione ed alla locazione degli alloggi nei Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) Scrapoini*", con la quale implicitamente si integra il disposto della deliberazione di C.C. n. 46/1999 in relazione

alla possibilità di modifica del regime vincolistico delle assegnazioni già in proprietà in attuazione del dettato dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98, con particolare riferimento all'enunciato del comma 46.

Contenuti e criteri di cui alla deliberazione su richiamata che si è ritenuto di rivisitare in funzione dello studio generale ed organico del Piano di Zona in corso, che tenesse conto sia della trasformazione del regime giuridico dal diritto di superficie al regime in proprietà e sia per la trasformazione del vecchio regime in proprietà in funzione della normativa oggi vigente;

**Dato atto che:**

- rispetto alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 21/10/1999 è sostanzialmente mutato il quadro normativo sul cambio di regime giuridico nei Piani di Zona, rendendo non più attuabile il lavoro predisposto dagli uffici in relazione alla cessione del diritto di proprietà subito dopo l'emanazione della Legge;
- gli interventi di Edilizia Economica e Popolare del Comune di Villasor, comprendono un ammontare di oltre 240 unità immobiliari (comprese quelle di A.R.E.A.), di tipologie edilizie diverse;
- tutta la procedura, come immediatamente riscontrabile, comporta una grossissima mole di lavoro; motivo per cui, dalla data di entrata in vigore delle normative in materia, l'attività di trasformazione del regime vincolistico non è mai stata affrontata in modo concreto; a causa degli eccessivi carichi di lavoro, gli uffici si trovano in difficoltà anche a rispettare i tempi della programmazione dei lavori per lo svolgimento delle funzioni d'istituto ordinario;
- al fine di affrontare in via definitiva la problematica della trasformazione del regime giuridico nel Piano di Zona, l'Amministrazione comunale con determinazione R.G. n. 984 del 01/12/2014 del Responsabile dell'Area Tecnica, ha affidato all'Ing. Massimiliano Schirru, sulla base della propria esperienza in materia, l'incarico "*professionale per il di supporto tecnico urbanistico e amministrativo per la verifica dello stato di attuazione del P.E.E.P. "Scraponi", per la trasformazione del regime giuridico di assegnazione e la cancellazione del regime vincolistico ai sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 della l. 448/98 e ss.mm., aggiornamento del relativo piano finanziario, supporto nei processi di comunicazione con i cittadini - Codice CIG: ZEC11FCF2A*"; l'incarico conferito comprende, in sintesi, l'analisi dei procedimenti di attuazione e delle problematiche di carattere tecnico-finanziario de P.E.E.P., nonché lo studio della proposta di trasformazione del regime giuridico e di cessione dei volumi ancora in capo al Comune di Villasor e non attuati;

**Vista** la documentazione preliminare prodotta dal suddetto professionista incaricato, ed in particolare:

- la "*Relazione illustrativa delle problematiche generali e specifiche relative alla trasformazione del regime giuridico nel P.E.E.P. "Scraponi" e fondamenti normativi*" che si richiama integralmente pur non essendo materialmente allegata;



- la “Scheda criteri per la trasformazione del regime giuridico di assegnazione nel P.E.E.P. “Scraponi” – Parametri per la determinazione dei corrispettivi e modalità di pagamento - Criteri e sanzioni per la redazione delle convenzioni integrative o di nuova assegnazione in proprietà” allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

**Considerato che:**

- ai sensi dell’art. 35 della L. 865/71, i corrispettivi per la cessione delle aree possono essere dilazionati fino a 15 annualità costanti maggiorate degli interessi calcolati ad un tasso pari alla media dei rendimenti lordi dei titoli del debito pubblico soggetti a tassazione accertata dalla Banca d’Italia per il secondo mese precedente la data di stipulazione della convenzione (Rendistato) e che la norma nulla dica in ordine alla rateizzabilità del corrispettivo di trasformazione e cancellazione del regime vincolistico, si ritiene di poter consentire l’adesione alla trasformazione del regime giuridico con pagamento rateale come indicato nella scheda criteri allegata alla presente deliberazione;
- l’importo determinabile con la formula di cui al comma 48 dell’art. 31 della L. 448/98, così come si evince dalla semplice lettura della norma, tiene conto esclusivamente del valore venale delle aree e del costo sostenuto per l’assegnazione del diritto di superficie o di proprietà e, dal combinato disposto con il comma 12° dell’art. 35 della L. 865/71, è commisurato in funzione del parametro volume. Come ben noto, però, nel mercato immobiliare il costo per unità di volume è influenzato da numerosi altri fattori quali, ad esempio, dall’indice fondiario del lotto e dalla tipologia edilizia per citarne solo alcuni. In fase di studio, come si evince dalla relazione tecnica richiamata e dalla scheda criteri allegata, è emersa la necessità di stabilire criteri di facile applicazione che tengano conto di tali parametri;
- per quanto concerne il parametro correttivo in funzione della superficie del lotto e del volume, ovvero dell’indice fondiario di edificabilità, si è ritenuta necessaria una semplificazione utilizzando una formula che tenga conto dell’indice fondiario medio o un indice fondiario di riferimento; a tal fine si è ritenuto, in applicazione della formula di cui all’allegato facente parte integrale della parte dispositiva, di adottare quale indice fondiario di riferimento quello residenziale medio, salvo arrotondamenti, nel Piano di Zona:  $1,65 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;
- per quanto sopra, prima di procedere con la determinazione dei corrispettivi, è necessario stabilire i criteri di applicazione, possibilmente in via generale per tutti i Comparti e i lotti del P.E.E.P. e lasciando agli uffici preposti la definizione degli atti gestionali con il calcolo dei corrispettivi specifici;
- l’Amministrazione Comunale dispone di volumetrie in parte residenziali (volumi non utilizzati negli interventi di A.R.E.A.) e soprattutto non residenziali (per servizi strettamente connessi con la residenza), difficilmente assegnabili nello stesso Piano di Zona; in particolare si dispone di circa  $\text{m}^3 7.000 \div 10.000$  per residenze e servizi strettamente connessi con la residenza che si ritiene in parte di non poter più realizzare in tale Piano per mancanza di nuova superficie fondiaria; di contro, tali volumetrie,

potrebbero essere assegnate agli stessi lotti del Piano, su richiesta dei cittadini, anche a seguito di bando pubblico, per l'ampliamento delle proprie unità abitative o per il frazionamento delle stesse dando l'opportunità di realizzare nuove unità abitative, eventualmente per i figli; tale possibilità, già oggetto di istanze formali da parte dei cittadini, potrebbero essere studiate a seguito di variante di assestamento urbanistico e finanziario del Piano di Zona;

**Dato atto che si rende necessario:**

- approvare i criteri generali per la trasformazione del regime giuridico/cancellazione del regime vincolistico in via generale per il P.E.E.P. "Scraponi", in linea con il nuovo quadro normativo;
- procedere con l'approfondimento dello studio di dettaglio delle criticità, soprattutto sotto il profilo urbanistico, con la formulazione delle proposte risolutive da sottoporre all'approvazione degli organi deliberanti ai sensi di legge;
- proporre le nuove opportunità di legge, di cui al presente atto, a tutti i cittadini interessati, compresi quelli residenti nelle unità abitative di Edilizia Residenziale Pubblica realizzate da A.R.E.A., con informative specifiche e mediante assemblee pubbliche;
- definire le procedure di assegnazione in diritto di superficie con A.R.E.A. in relazione a tutti gli interventi realizzati, con la stipulazione degli atti pubblici e l'incameramento di quanto dovuto per le relative assegnazioni;
- studiare una linea operativa di intervento da concordare con A.R.E.A. per proporre la trasformazione del regime giuridico di assegnazione agli inquilini degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica che fossero interessati al riscatto dell'unità abitativa ai sensi delle normative vigenti; eventuali criteri aggiuntivi che dovessero essere formulati in accordo con A.R.E.A., in funzione delle specificità dei loro interventi, dovranno essere proposti al Consiglio Comunale per l'eventuale recepimento;
- predisporre un quadro finanziario generale a consuntivo del P.E.E.P. con la stima dettagliata dei possibili introiti per cambio regime giuridico, anche in funzione delle istanze che dovessero pervenire nei primi mesi dopo la comunicazione della proposta da parte del Comune, e dei possibili introiti dall'assegnazione dei volumi ancora in capo al Comune di Villasor (per servizi strettamente connessi con la residenza);

**Acquisiti** sulla proposta della presente deliberazione i pareri di regolarità tecnica del Responsabile dell'Area Tecnica e di regolarità contabile del Responsabile del Settore Finanziario, resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.;

**Visto** il Dlgs n. 267/2000, art.42;

**Visto** lo Statuto Comunale;

**Proceduto a votazione per alzata di mano : Presenti, n. 14; Votanti, n. 14;**

**Con n. 14 voti favorevoli,**

## **DELIBERA**

1. **Di considerare le premesse** parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. **di procedere** con la trasformazione del diritto di superficie in proprietà nel Piano di Zona ai sensi e per gli effetti dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii. e cancellazione del regime vincolistico ai sensi dei commi 49-bis e 49-ter dello stesso art. 31;
3. **di disporre** che, con il presente atto, *tutto il patrimonio di Edilizia Economica e Popolare, per quanto concerne i lotti residenziali sia portato formalmente dal Patrimonio indisponibile a quello disponibile del Comune* al fine di consentire la trasformazione del regime di assegnazione dal diritto di superficie in proprietà ai sensi di legge o, direttamente, la nuova assegnazione in regime di proprietà;
4. **di stabilire**, in attuazione del precedente punto 3., che tutte le aree che dovessero rientrare nella disponibilità del Comune a seguito di decadenza siano assegnate in proprietà con il regime vincolistico ventennale; le eventuali volumetrie aggiuntive, oggi nella disponibilità di fatto del Comune, che dovessero essere assegnate ai lotti secondo i criteri che potrebbero essere studiati con una variante al P.E.E.P., saranno cedute al prezzo di mercato senza vincoli esclusivamente per quei lotti per i quali sarà stata operata la trasformazione del regime giuridico in conformità al presente atto;
5. **di incentivare** la trasformazione del regime giuridico e la cancellazione del regime vincolistico nel P.E.E.P., sulla base di quanto indicato in premessa e nel presente dispositivo;
6. **di dare atto che** i corrispettivi per la trasformazione/cancellazione del regime vincolistico dovranno essere calcolati con atto gestionale in conformità ai criteri di cui alla presente deliberazione; analogamente con atto gestionale dovranno essere approvati gli schemi di convenzione per la trasformazione del regime giuridico di assegnazione in conformità ai criteri approvati con il presente atto, nonché lo schema per le nuove assegnazioni in proprietà;
7. **di approvare** i criteri generali per la trasformazione del regime giuridico e la cancellazione del regime vincolistico per il P.E.E.P. di cui all'Allegato (A) alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale: "Scheda criteri per la trasformazione del regime giuridico di assegnazione nel P.E.E.P. "Scraponi" – Parametri per la determinazione dei corrispettivi e modalità di pagamento - Criteri e sanzioni per la redazione delle convenzioni integrative o di nuova assegnazione in proprietà ;
8. **di procedere** con la stipulazione degli atti di assegnazione del diritto di superficie con A.R.E.A., in relazione a tutti gli interventi realizzati nel Piano di Zona in esame e con l'incameramento di quanto ancora dovuto per tali assegnazioni. In tale fattispecie, si stabilisce che in caso di adesione alla trasformazione del regime giuridico di

assegnazione da parte degli eventuali acquirenti gli alloggi da A.R.E.A., il termine temporale di venti anni per la decadenza dei vincoli, decorra dalla data di rilascio della concessione ad edificare rilasciata all'ex I.A.C.P. di Cagliari (ora A.R.E.A.);

**9. di disporre affinché:**

- si effettui l'approfondimento dello studio di dettaglio delle criticità, soprattutto sotto il profilo urbanistico, per il P.E.E.P., con la formulazione delle proposte risolutive da sottoporre all'approvazione degli organi deliberanti ai sensi di legge;
- si proponano le nuove opportunità di legge, di cui al presente atto, a tutti i cittadini interessati, compresi quelli residenti nelle unità abitative di Edilizia Residenziale Pubblica realizzate da A.R.E.A., con informative specifiche e mediante assemblee pubbliche;
- si studi una linea operativa di intervento da concordare con A.R.E.A. per proporre la trasformazione del regime giuridico di assegnazione agli inquilini degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica che fossero interessati al riscatto dell'unità abitativa ai sensi delle normative vigenti; eventuali criteri aggiuntivi che dovessero essere formulati in accordo con A.R.E.A., in funzione delle specificità dei loro interventi, dovranno essere proposti al Consiglio Comunale per l'eventuale loro recepimento;
- si predisponga un quadro finanziario generale a consuntivo del P.E.E.P. con la stima dettagliata dei possibili introiti per cambio regime giuridico, anche in funzione delle istanze che dovessero pervenire nei primi mesi dopo la comunicazione della proposta da parte del Comune, e dei possibili introiti dall'assegnazione dei volumi ancora in capo al Comune di Villasor (residenziali e per servizi strettamente connessi con la residenza);

*Con successiva votazione: Presenti, n. 14; Votanti, n. 14; Con n. 14 voti favorevoli, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.*

**PARERI ESPRESSI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL DECRETO LGS. 18.08.2000, N. 267:**

PARERE: Favorevole in ordine alla **Regolarita' contabile**

Data: 11-03-2016

Il Responsabile del servizio  
**F.to Arisci Sandra**

PARERE: in ordine alla **regolarita' tecnica**

Data:

Il Responsabile del servizio  
**F.to CAPPAI PAOLO**

---

Il presente verbale viene così sottoscritto

Il SINDACO  
**F.to Sig. MARONGIU WALTER**

Il SEGRETARIO COMUNALE  
**F.to Dr.ssa Areddu Maria Domenica**

---

**ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

Attesto che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il 22-03-16 per 15 giorni consecutivi ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
**F.to Dr.ssa Areddu Maria Domenica**

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

**La presente deliberazione è divenuta esecutiva:**

Poiché dichiarata immediatamente eseguibile;

Villasor, li

IL SEGRETARIO COMUNALE  
**F.to Dr.ssa Areddu Maria Domenica**

---

**Copia Conforme all'originale.**

Villasor, li

**Il Funzionario Delegato**

**COMUNE DI VILLASOR**  
**Provincia di Cagliari**

Si certifica che il presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune, ininterrottamente dal 22-03-16 al 06-04-16 N° Reg 299

Villasor, li \_\_\_\_\_

Il Messo Comunale