



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

(N. 163 DEL 03/12/2019)

OGGETTO: INTERVENTO COSTRUTTIVO EX ART. 51 DELLA L. 865/71 DI VIALE TRENTO - PRESA D'ATTO DELLO STATO DI ATTUAZIONE E DELLE CRITICITÀ - INDIRIZZI PER I PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI A TUTELA DELL'INTERESSE PUBBLICO, DELL'INTEGRITÀ PATRIMONIALE E FINANZIARIA DELL'ENTE E A SALVAGUARDIA DELLE FINALITÀ SOCIALI ULTIME DEL PROGRAMMA COSTRUTTIVO AGEVOLATO.

L'anno **2019** il giorno **03** del mese di **dicembre** nella sala delle adunanze del Comune, alle ore **13:10** si è riunita la Giunta comunale nelle seguenti persone:

Cognome e Nome	Carica	Presente / Assente
LOCCI IGNAZIO	SINDACO	Presente
AVELLINO RENATO	ASSESSORE	Presente
ESU MARIO	ASSESSORE	Assente
SPIGA ELEONORA	ASSESSORE	Presente
GARAU FRANCESCO	ASSESSORE	Assente
SERRENTI ROBERTA	ASSESSORE	Presente

Presenti: 4

Assenti: 2

Con la partecipazione del SEGRETARIO GENERALE PODDA SIRO

Il SINDACO, constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza dichiarando aperta la seduta ed invita i partecipanti a deliberare sull'oggetto sopracitato.



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione di seguito riportata corredata dei pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lg.vo n° 267 del 18/08/2000;

VISTO il T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lg.vo n° 267 del 18/08/2000 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO lo Statuto Comunale;

CON VOTI unanimi espressi nelle forme di legge

DELIBERA

1. Di approvare la proposta esplicitata in premessa corredata dei pareri di cui all'art. 49 del D.Lg.vo n° 267/2000;
2. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lg.vo n° 267/2000.



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

Proposta di Deliberazione per la Giunta Comunale

Nr. 2510 del 29/11/2019

Servizio o Ufficio proponente	Settore Servizi per il Territorio
Oggetto	INTERVENTO COSTRUTTIVO EX ART. 51 DELLA L. 865/71 DI VIALE TRENTO - PRESA D'ATTO DELLO STATO DI ATTUAZIONE E DELLE CRITICITÀ - INDIRIZZI PER I PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI A TUTELA DELL'INTERESSE PUBBLICO, DELL'INTEGRITÀ PATRIMONIALE E FINANZIARIA DELL'ENTE E A SALVAGUARDIA DELLE FINALITÀ SOCIALI ULTIME DEL PROGRAMMA COSTRUTTIVO AGEVOLATO.

L'ASSESSORE

Premesso che:

- l'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici, con note prot. n. 15157 del 14.10.1987 e n. 9634 del 30.09.1988, comunicò all'Amministrazione comunale di Sant'Antioco che la Cooperativa Edilizia Monte Cresia a r.l. era stata ammessa alla concessione di vari contributi con mutuo agevolato per la costruzione di complessivi n. 37 alloggi - progetto biennale regionale per gli anni 1986/87 concernente l'edilizia agevolata-convenzionata – 5° biennio;
- in relazione alla pratica RAS prot. n. 15157 del 14.10.1987, venne comunicata l'autorizzazione per un intervento di 10 alloggi di superficie utile abitabile inferiore a m² 95, con mutuo agevolato di £ 600.000.000 (€ 309.874,14);
- in relazione alla pratica RAS prot. n. 9634 del 30.09.1988, venne comunicata l'autorizzazione per tre interventi di 27 alloggi complessivi di superficie utile inferiore a m² 95, con mutuo agevolato di £ 1.620.000.000 (€ 836.660,18);
- i finanziamenti erano stati concessi ai sensi dell'art. 36 della L. 05.08.1978, n. 457, conseguentemente alla partecipazione al bando di concorso RAS indetto con D.A. n. 2909/2 del 30.12.1986;
- le note RAS di comunicazione dei finanziamenti su citate, nei rispettivi punto 5, indicavano la tempistica per addivenire all'inizio dei lavori e alla stipulazione del contratto di mutuo: inizio lavori, concessione del contributo e stipulazione del contratto di mutuo entro 10 mesi dalle comunicazioni di cui sopra della RAS;
- le stesse note di cui sopra riportavano le condizioni per l'esecuzione degli interventi e i criteri per la determinazione del Quadro Tecnico Economico (QTE) contenente i costi massimi di realizzazione degli alloggi e, conseguentemente, i costi massimi di cessione degli stessi ove assensibile (punto 9



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

delle comunicazioni);

- con gli stessi provvedimenti si consentiva la possibilità di realizzare un numero di alloggi superiore a quello strettamente ammesso ad agevolazione;
- come si può evincere dai contenuti delle note RAS citate, le aree in cui realizzare l'intervento complessivo sarebbero dovute essere assegnate dal Comune, qualora non fossero state già di proprietà dell'ente attuatore, all'interno di un Piano di Zona o di un ambito delimitato ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71 ovvero nelle aree espropriate dai Comuni ai sensi del sesto comma dell'art. 13, L. 28 gennaio 1977, n. 10 (vedasi punto 6 delle note RAS prot. n. 15157 del 14.10.1987 e n. 9634 del 30.09.1988). Ciò, in conformità al disposto dell'art. 18 della L. 457/78 nella formulazione a quel momento vigente;
- a conferma di quanto indicato nell'alinea precedente, nel caso in cui la ditta aggiudicataria del mutuo agevolato avesse disposto di aree proprie al di fuori dei Piani di Zona o ad essi assimilati, ai sensi del 4° comma dell'art. 18 della L. 457/78, l'intervento sarebbe potuto essere assentito anche in tali aree con la condizione di stipulare una convenzione ai sensi del 5° comma dello stesso articolo che così recita: "Gli interventi al di fuori delle aree di cui al comma precedente devono, in ogni caso, essere realizzati in base a convenzione stipulata ai sensi dell'articolo 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nella quale, fermo restando il limite di lire 24 milioni previsto dal precedente articolo 16, primo comma, il costo dell'area non potrà essere computato in misura superiore a quello determinato dai parametri definiti dalla regione ai sensi del secondo comma del medesimo art. 8, L. 28 gennaio 1977, n. 10."
- il secondo comma dell'art. 8, della L. 28 gennaio 1977, n. 10, ora art. 18 del d.P.R. 380/2001, normava che la Regione stabilisse criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superasse il 20% del costo di costruzione come definito ai sensi del precedente art. 6 della stessa L. 10/77;
- il terzo comma dell'art. 8, della L. 28 gennaio 1977, n. 10, normava che per un periodo di 10 anni dall'entrata in vigore della stessa legge il concessionario potesse chiedere che il costo delle aree ai fini della convenzione fosse determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione. Limitazione decennale poi cassata come risulta ancora oggi nell'analogo terzo comma dell'art. 18 del d.P.R. 380/2001 che ha sostituito il citato art. 8 L. 10/77. Nel caso in esame, come quantificato più dettagliatamente nella relazione di studio allegata alla presente deliberazione e come si evincerebbe dai QTE (Quadri Tecnici Economici) allegati al progetto dell'intervento edilizio, i soci acquirenti degli alloggi avrebbero di fatto rifiuto alla Cooperativa Edilizia Monte Cresia, nel prezzo di acquisto, anche quanto sostenuto da questa per l'acquisizione delle aree dai precedenti proprietari, pari complessivamente a € 112.587,60, comprendendo sia la porzione in sotto Zona "C₄" che la parte in Zona agricola "E", quest'ultima, peraltro, in parte interessata dall'edificazione a seguito dello sconfinamento, malgrado la sua destinazione agricola prevista nel Programma di Fabbricazione allora vigente;
- per quanto su detto, è implicito che gli interventi di cui trattasi si sarebbero potuti attuare con un normalissimo Piano di Lottizzazione convenzionato con i vincoli sui prezzi di cessione degli alloggi dettati dalla convenzione di cui all'art. 8 L. 10/77 (cd. convenzione Bucalossi) con termine temporale del regime vincolistico, in Sardegna, di 25 anni. Termine temporale che, allo stato attuale, sarebbe ampiamente decorso e gli alloggi si sarebbero ritrovati in piena proprietà senza alcun vincolo;
- le aree oggetto di proposta di intervento furono acquisite dalla Coop. Monte Cresia successivamente alle comunicazioni RAS di ammissione a finanziamento e prima dell'ultima istanza al Comune del 09.12.1988 e, per la precisione, con atto in data 13.10.1988, rep. n. 39357, racc. n. 14058, a rogito Dott. Maurizio Anni, Notaio in Cagliari, registrato a Cagliari in data 21.10.1988 al n. 7822 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 17.10.1988, R.G. n. 23479, R.P. n. 16090. La superficie acquisita con tale atto era di circa m² 25.700 classificata da PdF parte in Zona "C₄" e parte



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

in Zona "E₂";

- il certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di acquisto delle aree specifica che l'attuazione dell'ambito di espansione residenziale "C₄" era subordinata alla redazione di un piano di lottizzazione convenzionato;
- immediatamente dopo l'acquisizione delle aree (13.10.1988), la Cooperativa Monte Cresia avrebbe potuto presentare un normalissimo Piano di Lottizzazione soggetto a convenzionamento procedendo con un intervento di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e di cessione delle aree per viabilità e standard, in conformità alle norme vigenti, e poi, per gli interventi edilizi, stipulare una convenzione ai sensi dell'articolo 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 come prescritto dallo stesso art. 18, comma 5, della L. 457/78 e ss.mm.ii. o, ancor più semplicemente, stipulare una convenzione di lottizzazione con i contenuti della convenzione art. 8 L. 10/77 e ss.mm.ii.;
- contrariamente a quanto sopra, a seguito della presentazione al Comune di Sant'Antioco di istanza in data 09.12.1988 da parte della Cooperativa edilizia Monte Cresia a r.l., con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 10.02.1989, avente ad oggetto "Localizzazione intervento costruttivo ex lege 457/78 – 5° Biennio", venne individuata l'area lungo il Viale Trento di proprietà della stessa Cooperativa richiedente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L. 865/71 e dell'art. 3 della L. 247/74, per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia agevolata ammesso dalla RAS (contribuzione con mutuo agevolato). La localizzazione avvenne sulle stesse aree ricadenti in Zona urbanistica "C₄" già acquisita dalla Cooperativa pochi mesi prima e, comunque, dopo la comunicazione RAS di finanziamento;
- l'attivazione di un piano di localizzazione ex art. 51 della L. 865/71 e ss.mm.ii. che prevedesse l'acquisizione delle aree al patrimonio comunale, alla luce delle disposizioni di legge e di quanto indicato nel punto 6 della nota RAS di comunicazione del finanziamento, appare ancor più dopo vari anni, poco funzionale, non giustificata e decisamente più onerosa sia finanziariamente che sotto il profilo procedurale. Non è chiaro quale potesse essere l'interesse pubblico prevalente, indifferibile ed urgente a giustificazione dell'attivazione di una procedura espropriativa per la realizzazione di un programma costruttivo che sarebbe potuto essere legittimamente realizzato sulle proprietà del soggetto attuatore. Intervento che, di fatto, è stato realizzato nel rispetto dei fini sociali dell'edilizia agevolata, senza la necessità che le aree fossero passate in capo al Comune per essere istantaneamente riassegnate allo stesso soggetto espropriato. La fattispecie posta in essere sembrerebbe configurarsi come un ingiustificato appesantimento del procedimento;

Dato atto che:

- con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 10.02.1989, in ogni caso, venne assentito un intervento costruttivo in conformità al Programma di Fabbricazione vigente a quella data, approvato con D.A. agli EE.LL., Finanze ed Urbanistica n. 1209/u del 04.11.1986. Strumento urbanistico recentemente approvato in conformità al D.A. agli EE.LL., Finanze ed Urbanistica n. 2266/u/83 (cd. Decreto Floris);
- i parametri urbanistici di edificabilità dell'intervento, inoltre, erano espressamente richiamati nell'allegato "B" al dispositivo della deliberazione di C.C. n. 1/1989, che prevedeva un indice di edificabilità territoriale di 1,00 mc/mq. La superficie minima da assoggettare a Piano di Lottizzazione era di m² 10.000.

L'area in esame, pertanto, aveva i requisiti obbligatori minimi previsti dallo strumento urbanistico generale del Comune di Sant'Antioco per essere assoggettato ad autonomo studio attuativo. In relazione ai parametri edificatori e alla loro analisi si rimanda alla relazione allegata alla presente deliberazione, pagg. 26 e seguenti;



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

- con la deliberazione di localizzazione non vennero approvati elaborati grafici con valenza di piano attuativo e tantomeno ne furono approvati con separato atto. Per avere una rappresentazione planivolumetrica bisogna andare agli elaborati grafici del progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 69 del 23.06.1989, in cui vennero rappresentate aree fondiarie, per verde, parcheggi e servizi, di fatto mai attuati e mai cedute le aree al patrimonio indisponibile comunale in conto standard;
- successivamente all'adozione della deliberazione di C.C. n. 1 del 10.02.1989, ed in attuazione delle sue disposizioni, venne emesso il Decreto Sindacale n. 383 del 18.03.1989 di occupazione d'urgenza delle aree interessate dall'intervento costruttivo di proprietà catastale del Sig. Manca Giuseppe fu Carlo. Le aree, in realtà, come ampiamente detto, erano già di proprietà effettiva della stessa Cooperativa Edilizia Monte Cresia a r.l. attuatrice dell'intervento in oggetto. Decreto di occupazione d'urgenza emesso ampiamente entro i termini di cui al punto 8) del dispositivo deliberativo su richiamato;
- il Decreto di cui sopra venne formalmente notificato alla Cooperativa Monte Cresia in data 18.05.1989, successivamente alla stipulazione della convenzione ex art. 35 della L. 865/71 di concessione dell'area (avente efficacia provvisoria), già avvenuta in data 26.04.1989, di cui si dirà a seguire e ampiamente in relazione. Notifica di efficacia puramente formale essendo state le aree già dichiarate acquisite nel possesso del Comune e riconsegnate con lo stesso provvedimento (la convenzione stipulata in data 26 aprile) alla Cooperativa in qualità di ente attuatore concessionario;
- la concessione del diritto di superficie novantanovenne alla Cooperativa Edilizia Monte Cresia a r.l., nelle more della formalizzazione del passaggio di proprietà dalla Cooperativa al Comune, venne stipulata con atto rep. n. 2045/1989 in data 26.04.1989, a rogito Pinna Giovanni, Segretario Comunale reggente di Sant'Antioco, registrato a Iglesias in data 04.05.1989 al n. 669 Mod. 1. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 12.05.1989, R.G. n. 12694, R.P. n. 9923 ripetuta in data 25.05.1989, R.G. n. 13783, R.P. n. 10572;
- con la sottoscrizione della convenzione in data 26.04.1989, l'Amministrazione Comunale da una parte e la Cooperativa Monte Cresia dall'altra dichiararono l'immissione in possesso da parte del Comune e la contestuale riconsegna delle aree alla Cooperativa. Il Comune di Sant'Antioco, di fatto, avrebbe avuto il possesso effettivo delle aree per un tempo nullo, il tempo per l'apposizione delle firme sul contratto e la Cooperativa proprietaria non avrebbe mai perso la disponibilità delle stesse, avendo avuto, peraltro, la Concessione Edilizia e iniziato i lavori poco tempo dopo, con tutti i benefici della piena disponibilità dei beni;
- con la procedura acquisitiva l'Amministrazione comunale avrebbe e dovrebbe porre a carico del soggetto attuatore tutti i costi legittimi di espropriazione (valore patrimoniale), occupazione ed accessori. Costi di acquisizione che, per quanto su illustrato, troverebbero ben poca giustificazione, anche alla luce delle normative vigenti in materia di edilizia agevolata nei P.E.E.P. e ad essi assimilati che consentono la cessione, senza più vincoli, della piena proprietà delle aree precedentemente assegnate in diritto di superficie;
- ora, in merito all'esproprio, il Comune avrebbe dovuto pagare alla Cooperativa Monte Cresia il valore espropriativo dell'area e tutti gli oneri accessori (tecnici, amministrativi, notarili, imposte, IVA etc.) e questa avrebbe dovuto rifondere il Comune di tutte le somme appena elencate, con totale equilibrio nel rispetto del principio del pareggio finanziario, oltre che farsi carico delle ulteriori imposte e tasse strettamente connesse con la stipulazione della convenzione e degli oneri corrispondenti all'ulteriore volumetria risultante in convenzione in eccedenza a quella strettamente derivata dall'applicazione dell'indice di edificabilità territoriale all'area in assegnazione e oggetto di esproprio diretto;
- prima della stipulazione della convenzione ex art. 35 della L. 865/71 di assegnazione delle aree in diritto di superficie, fu adottata la deliberazione di Giunta Municipale n. 182 del 21.04.1989 avente ad



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

oggetto l'integrazione e la rettifica della deliberazione di C.C. n. 1 del 10.02.1989. In particolare, col presupposto dell'urgenza e dell'acquisizione dei poteri del Consiglio Comunale, la Giunta deliberò, tra l'altro:

1. in riferimento al punto 3 del deliberato di C.C. n. 1/1989 – allegata convenzione: che il numero di metri cubi edificabili dovesse intendersi doppio di quanto indicato alla lettera B dell'art. 5 dell'allegata convenzione e, pertanto, pari a mc 21.200 e non 10.600 sul presupposto che l'indice di edificabilità fondiario per la Zona "C₄" fosse di 2,00 mc/mq;
2. in linea con la modifica di cui alla precedente lettera a), la quota di oneri di urbanizzazione secondaria divenisse, pertanto, pari a £ 39.644.000 e non £ 19.822.000;

- in merito alla deliberazione di Giunta Municipale n. 182 del 21.04.1989, si rileva che, tra l'altro, non risultando né preceduta né seguita da immediata e tempestiva ratifica con atto del Consiglio Comunale e "accompagnata" da contestuale variante al Programma di Fabbricazione, in merito all'indice di edificabilità territoriale e agli altri parametri edificatori, da approvarsi con Decreto Assessoriale RAS, era palesemente viziata se non addirittura priva di efficacia. Efficacia acquisibile qualora vi fosse stata un'approvazione RAS della variante al Programma di Fabbricazione nei limiti di Legge in relazione alla volumetria assentibile.

La deliberazione di G.M. n. 182 del 21.04.1989 venne adottata dopo la presentazione del progetto edilizio da parte della Cooperativa in cui si attribuiva l'indice di edificabilità fondiaria di 2,00 mc/mq all'intera superficie territoriale dell'intervento, area della viabilità pubblica inclusa (la Via Bologna): mc 21.200;

- la suddetta deliberazione, anche qualora seguita da immediata ratifica del Consiglio Comunale (avvenuta in data 20.03.1990), per quanto detto, sarebbe illegittima in relazione alla volumetria indicata, assolutamente in difformità dallo strumento urbanistico generale e addirittura in violazione dei limiti massimi insuperabili di edificabilità territoriale stabiliti dalle disposizioni normative regionali sovraordinate – problematica ampiamente illustrata in relazione;
- ai fini dell'assentibilità della volumetria utilizzata con l'intervento, previa redazione di variante al Programma di Fabbricazione vigente, si sarebbe dovuta individuare una maggiore superficie territoriale, tale da produrre la volumetria necessaria ai sensi di legge da assoggettare a studio attuativo indicando le aree per viabilità (da cedere gratuitamente e iscrivere al Demanio comunale), quelle per servizi pubblici (da cedere gratuitamente per standard e da iscrivere al patrimonio indisponibile) e quelle fondiarie residenziali e per servizi strettamente connessi con la residenza (da iscrivere al patrimonio indisponibile se da concedere in diritto di superficie o al patrimonio disponibile se da cedere in proprietà). Superfici fondiarie da mantenere in capo al privato nel caso, come detto, di semplice piano di lottizzazione convenzionato con i vincoli di cui alla convenzione Bucalossi alla luce dell'agevolazione sui mutui ai sensi della L. 457/78;
- in virtù della convenzione di concessione del diritto di superficie, stipulata in data 26.04.1989, la Cooperativa Monte Cresia avrebbe dovuto effettuare il versamento del corrispettivo provvisorio di assegnazione, commisurato, per la quota area, al costo delle espropriazioni, di £ 148.400.000 (£ 76.642,20) pari a £/m² 14.000. Corrispettivo provvisorio area non versato dalla Cooperativa Monte Cresia che in merito a ciò è assolutamente inottemperante configurando, in ultimo, la fattispecie della decadenza dal diritto di superficie concesso;
- in relazione alla quota parte di corrispettivo commisurato agli oneri di urbanizzazione la Cooperativa Monte Cresia ha provveduto al pagamento solo del 50% degli oneri di urbanizzazione a proprio carico, restando assolutamente inottemperante per la quota di saldo. Per gli oneri di urbanizzazione primaria avrebbe dovuto provvedervi direttamente ma non risultano realizzate e tantomeno sono stati versati gli



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

oneri corrispondenti alla volumetria dell'intervento e alle opere di urbanizzazione al contorno serventi il "lotto". Le opere interne ad esso, non pubbliche, costituiscono mere opere di sistemazione fondiaria e di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari, che non possono essere annoverate come opere pubbliche di urbanizzazione;

- a seguito di istanza presentata in data 07.04.1989 venne rilasciata la Concessione Edilizia n. 69 del 23.06.1989, pratica n. 65, per la realizzazione di n. 40 unità abitative di edilizia agevolata nell'area d'intervento di cui alla deliberazione di localizzazione di Consiglio Comunale n. 1 del 10.02.1989;
- la Concessione Edilizia di cui sopra fu oggetto di variante e, in particolare, si richiama l'attenzione alla Concessione Edilizia di variante in sanatoria e richiesta di conformità n. 36/1994 del 02.05.1994 rilasciata a seguito dello sconfinamento dell'intervento per una superficie di circa mq 1.863 ricadente nel Programma di Fabbricazione in Zona agricola "E", pertanto non sanabile con semplice rilascio di Concessione edilizia ordinaria (al più a seguito di istanza di condono edilizio se ve ne fossero stati i presupposti);

Considerato che:

- al fine di esaminare le problematiche generali e specifiche relative allo stato di attuazione dei P.E.E.P. e dei P.I.P., sotto il profilo pianificatorio, infrastrutturale, patrimoniale e finanziario, finalizzato anche alla trasformazione del regime giuridico di assegnazione delle aree - analisi criticità e potenzialità e proposte di riqualificazione e valorizzazione – è stato conferito apposito incarico professionale. Ciò, in particolare, al fine di studiare le criticità e adottare gli atti tecnici e amministrativi risolutivi al fine di addivenire alla completa attuazione dei Piani di iniziativa pubblica (sia P.E.E.P. che P.I.P.);
- in fase di studio sono state rilevate numerose criticità, anche sotto il profilo urbanistico ed edilizio, oltre che in relazione all'assetto proprietario nei vari interventi posti in essere, in particolar modo in relazione all'intervento oggetto specifico della presente deliberazione;
- lo studio dello stato di attuazione, delle criticità, nonché delle ipotesi di soluzione, in merito all'intervento in oggetto, è ampiamente illustrato nella relazione allegata alla presente deliberazione a cui si rimanda integralmente per quanto qui non esplicabile in modo esaustivo;
- è primario interesse dell'Amministrazione Comunale adottare tutti gli atti strettamente necessari ed indispensabili al fine di:
 - a) salvaguardare il primario interesse pubblico, con particolare riferimento all'integrità patrimoniale e finanziaria dell'Ente;
 - b) salvaguardare le finalità sociali dell'intervento agevolato con la contribuzione di risorse pubbliche, per la realizzazione di unità abitative aventi i requisiti per l'accesso all'edilizia agevolata-convenzionata ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui alla Legge 457/78 e ss.mm.ii.;
 - c) far rispettare le disposizioni contenute nelle comunicazioni RAS di finanziamento, con particolare riferimento al rispetto dei costi di realizzazione e cessione quantificato con i QTE approvati;
 - d) garantire il corretto sviluppo territoriale, edilizio e dei servizi in conformità alle norme sovraordinate, adottando i provvedimenti e gli atti necessari al fine di rimettere ordine all'assetto urbanistico ed infrastrutturale;

Dato atto che:

- per quanto indicato in premessa e illustrato in relazione, non si evincono i presupposti di interesse pubblico per procedere con l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree per riassegnarle allo stesso soggetto espropriando. Ciò, ancor più, nel momento in cui l'intervento edilizio realizzato,



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

mantenuto in capo al privato, è stato assoggettato ai vincoli di prezzo e soggettivi addirittura per un tempo superiore alla durata venticinquennale prevista in Sardegna per le convenzioni Bucalossi;

- il comma 4 dell'art. 42-bis del d.P.R. 327/2001 in materia di espropriazioni prevede che "Il provvedimento di acquisizione, recante l'indicazione delle circostanze che hanno condotto alla indebita utilizzazione dell'area e se possibile la data dalla quale essa ha avuto inizio, è specificamente motivato in riferimento alle attuali ed eccezionali ragioni di interesse pubblico che ne giustificano l'emanazione, valutate comparativamente con i contrapposti interessi privati ed evidenziando l'assenza di ragionevoli alternative alla sua adozione....". Presupposti che, per quanto illustrato, non sembrano sussistere;
- l'intervento ex art. 51 di Viale Trento è stato recepito in un più esteso studio di Edilizia Economica e popolare, redatto dall'arch. Alfonso Curridori, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 26.05.1989, soprattutto con valenza ricognitiva degli interventi di Edilizia economica e popolare lungo la Via Matteotti e più, nel quale l'intervento in esame è stato recepito mantenendo, di fatto, tutte le criticità riscontrate nella relazione allegata al presente atto;
- malgrado quanto sopra, vi è la necessità di approfondire lo studio:
 - sulla correttezza dell'iter che ha portato all'emanazione degli atti deliberativi di consiglio e di giunta comunale citati (deliberazione di C.C. n. 1 del 10.02.1989 e successive), anche alla luce dell'opportunità o meno per l'amministrazione comunale, con l'obiettivo di tutelare l'attuale interesse pubblico, di procedere all'acquisizione sanante delle aree;
 - al fine di accertare se gli atti posti in essere e l'assenza degli elaborati tecnici con valenza di piano attuativo in luogo del Piano di Zona o del Piano di Lottizzazione potrebbero configurare la fattispecie della "lottizzazione di fatto";
 - al fine di verificare se vi siano i presupposti per ritenere decaduta la convenzione ex art. 35 della L. 865/71 stipulata il 26.04.1989, anche mancata ottemperanza al versamento di quanto dovuto per costo provvisorio area e oneri di urbanizzazione al Comune;

Ritenuto che:

- l'approvazione del presente atto costituisca l'avvio dell'iter di riordino degli strumenti di governo del territorio in esame, con la redazione degli elaborati attuativi che tengano conto delle volumetrie realizzate e individuino le aree da destinare a standard in funzione della capacità insediativa dell'intervento, in conformità al Piano Urbanistico Comunale vigente;
- in funzione dello studio attuativo da porre in essere dovranno essere individuate le opere di urbanizzazione primaria di competenza da addebitare al soggetto attuatore per ottemperare agli obblighi di legge;

Dato atto che la mancata acquisizione delle aree al patrimonio comunale, oltre che comportare la mancata convalida della convenzione provvisoria stipulata in data 26.04.1989 e, conseguentemente, il mancato consolidamento del diritto di superficie, comporterà il mantenimento della proprietà in capo agli attuali proprietari degli alloggi, facendo decadere tutti i presupposti della trasformazione del regime giuridico ai sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii..

In sostanza, i proprietari non dovranno più chiedere al Comune la trasformazione in piena proprietà in quanto il Comune non avrebbe più alcun titolo non essendo divenuto proprietario e non essendoci legittimamente più alcun vincolo convenzionale di prezzo di vendita o di locazione o soggettivi;



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

Visti: gli artt. 35 e 51 della L. 865/71 e ss.mm.ii.;

Visto il Decreto Legislativo n. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto lo Statuto Comunale;

Propone alla Giunta Comunale

- 1) **le premesse** vengono recepite nel presente dispositivo per costituirne parte integrante e sostanziale;
- 2) **Di prendere atto** dei contenuti della relazione allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale, datata 16.09.2019 e aggiornamento del 19.11.2019, acquisita agli atti al prot. n. 26267 del 20.11.2019;
- 3) **Di dare atto** che attualmente non si evincono presupposti di interesse pubblico per l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree oggetto di intervento;
- 4) **Di dare atto** che le aree sono effettivamente rimaste sempre nella disponibilità del soggetto attuatore dell'intervento che ha provveduto a realizzarlo nel pieno rispetto della tempistica dettata dalle disposizioni RAS di finanziamento;
- 5) **Di dare atto** che vi è la necessità di approfondire lo studio:
 - sulla correttezza dell'iter che ha portato all'emanazione degli atti deliberativi di consiglio e di giunta comunale citati (deliberazione di C.C. n. 1 del 10.02.1989 e successive), anche alla luce dell'opportunità o meno per l'amministrazione comunale, con l'obiettivo di tutelare l'attuale interesse pubblico, di procedere all'acquisizione sanante delle aree;
 - al fine di accertare se gli atti posti in essere e l'assenza degli elaborati tecnici con valenza di piano attuativo in luogo del Piano di Zona o del Piano di Lottizzazione potrebbero configurare la fattispecie della "lottizzazione di fatto";
 - al fine di verificare se vi siano i presupposti per ritenere decaduta la convenzione ex art. 35 della L. 865/71 stipulata il 26.04.1989, anche mancata ottemperanza al versamento di quanto dovuto per costo provvisorio area e oneri di urbanizzazione al Comune;
- 6) **di disporre** affinché gli uffici preposti provvedano a valutare la sussistenza dei presupposti per procedere in autotutela alla revoca/annullamento dei seguenti atti:
 - deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 10.02.1989 integralmente o, quantomeno, nella parte in cui dispone l'acquisizione al patrimonio Comunale delle aree in cui localizzare l'intervento, aree già di proprietà del soggetto attuatore aggiudicatario del finanziamento RAS;



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

- deliberazione di Giunta Municipale n. 182 del 21.04.1989, e conseguente ratifica consiliare, in quanto in violazione del Programma di Fabbricazione allora vigente e in violazione di legge in relazione all'indice volumetrico in esubero rispetto alle limitazioni di cui al D.A. agli EE.LL., Finanze ed Urbanistica n. 2266/u/83 (cd. Decreto Floris);
- 7) **di dare atto che** l'approvazione del presente atto costituisce l'avvio dell' iter di riordino degli strumenti di governo del territorio nell'ambito in esame, con la redazione degli elaborati attuativi tenendo conto delle volumetrie realizzate. Conseguentemente dovranno essere individuate le aree da destinare a standard in funzione della capacità insediativa dell'intervento, in conformità al Piano Urbanistico Comunale vigente. Inoltre, con lo studio attuativo da porre in essere, dovranno essere individuate le opere di urbanizzazione primaria di competenza da addebitare al soggetto attuatore per ottemperare agli obblighi di legge;
- 8) **di dato atto che** la mancata acquisizione delle aree al patrimonio comunale, oltre che comportare il mancato consolidamento del diritto di superficie comporterà il mantenimento della proprietà in capo agli attuali proprietari degli alloggi, facendo decadere tutti i presupposti della trasformazione del regime giuridico ai sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii.;
- 9) **di dare atto che**, in conseguenza del precedente punto 8., i proprietari non dovranno più chiedere al Comune la trasformazione in piena proprietà in quanto il Comune non avrebbe più alcun titolo per concederlo, non essendo divenuto proprietario e non essendoci legittimamente più alcun vincolo convenzionale di prezzo di vendita o di locazione o soggettivi.

redattore: MANUNZA GIOVANNA

L'Assessore

GARAU FRANCESCO

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.21 del D.Lgs. 82/2005



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale:

IL SINDACO
LOCCI IGNAZIO

IL SEGRETARIO GENERALE
PODDA SIRO