



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

(N. 16 DEL 28/06/2021)

Oggetto: PIANO EX ART. 51 L. 865/71 E SS.MM.II. DI VIA MATTEOTTI IN LOCALITÀ "MONTE CRESIA" - EX EDIL SULCIS S.R.L. - CONVENZIONE REP. N. 509/77 DEL 14.02.1977 - CONSOLIDAMENTO DIRITTO DI SUPERFICIE E TRASFORMAZIONE IN PROPRIETÀ - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI DI SUPERFICIE E VOLUME

L'anno **2021** il giorno **28** del mese di **giugno** convocato per le ore **18:00**, nella sala delle adunanze consiliari, previo avvisi diramati a termini di regolamento si è riunito il Consiglio Comunale di questo Comune in seduta **STRAORDINARIA** di prima convocazione e sono presenti i Signori:

LOCCI IGNAZIO	Presente	BULLEGAS	Presente
AVELLINO RENATO	Presente	GIUSEPPE	
ESU MARIO	Presente	CORSINI GIORGIO	Presente
SPIGA ELEONORA	Presente	MANUNZA ROBERTA	Assente (in video conferenza)
SERRENTI ROBERTA	Assente	FOIS MARIANO	Presente
GARAU	Presente	ALBERTO	
FRANCESCO		FADDA ESTER	Assente
IESU SALVATORINA	Presente	DESSENA DANIELA	Presente
RENNAS PASQUALE	Presente	MELIS MASSIMO	Presente
COSSU ROSALBA	Presente	MASSA MARCO	Presente

Presenti: 15

Assenti: 3

Assiste il Segretario Generale PODDA SIRO

Accertata la validità dell'adunanza il Sig. LOCCI IGNAZIO ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta;

In ottemperanza alle disposizioni sul contenimento dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, la seduta si tiene a porte chiuse e viene trasmessa in diretta radio ed in streaming.



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

Ai sensi dell'art. 49 – comma 2) del regolamento Consiglio Comunale, la rappresentazione informatica (registrazione audio), sottoscritta dal Segretario Generale e dal Presidente con firma digitale, della registrazione sonora, costituisce il verbale della seduta.

IL PRESIDENTE

Introduce l'argomento inserito nell'Ordine del Giorno avente per oggetto "PIANO EX ART. 51 L. 865/71 E SS.MM.II. DI VIA MATTEOTTI IN LOCALITÀ "MONTE CRESIA" - EX EDIL SULCIS S.R.L. - CONVENZIONE REP. N. 509/77 DEL 14.02.1977 - CONSOLIDAMENTO DIRITTO DI SUPERFICIE E TRASFORMAZIONE IN PROPRIETÀ - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI DI SUPERFICIE E VOLUME" e lo illustra.

Si dà atto che alle ore 20:00 il consigliere Roberta Manunza – collegata in video conferenza - abbandona la riunione e la seduta prosegue con 14 presenti.

Dopo l'illustrazione, *il Presidente*, preso atto che non vi sono richieste d'intervento, né dichiarazioni di voto, pone in votazione la proposta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione come di seguito riportata corredata dei pareri di cui all'art. 49 del D.Lgvo n° 267/2000;

Visto il D.Lgs 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il Regolamento di Funzionamento del Consiglio Comunale;

Proceduto a votazione espressa per alzata di mano fra i 14 consiglieri presenti e votanti che dà il seguente risultato:

Favorevoli: (10) - Locci Ignazio, Avellino Renato, Esu Mario, Spiga Eleonora, Garau Francesco, Iesu Salvatorina, Renna Pasquale, Cossu Rosalba, Bullegas Giuseppe, Corsini Giorgio.
Contrari: (0)
Astenuti: (4) - Fois Mariano Alberto, Dessena Daniela, Melis Massimo, Massa Marco

D E L I B E R A

1. Di approvare la proposta sopra riportata corredata dei pareri di cui all'art. 49 del D.Lg.vo n° 267/2000;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Considerata: l'urgenza, ai sensi del comma 3° dell'art. 134 del D.Lgs. n° 267/2000, con separata votazione palesemente espressa dai 14 consiglieri presenti e votanti che dà il seguente risultato:

Favorevoli: (10) - Locci Ignazio, Avellino Renato, Esu Mario, Spiga Eleonora, Garau Francesco, Iesu Salvatorina, Renna Pasquale, Cossu Rosalba, Bullegas Giuseppe, Corsini Giorgio.
Contrari: (0) -
Astenuti: (4) - Fois Mariano Alberto, Dessena Daniela, Melis Massimo, Massa Marco.

D E L I B E R A



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva.



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

Proposta di Deliberazione per il Consiglio Comunale

Nr. 1344 del 24/06/2021

Servizio o Ufficio proponente	Settore Servizi per il Territorio
Oggetto	PIANO EX ART. 51 L. 865/71 E SS.MM.II. DI VIA MATTEOTTI IN LOCALITÀ "MONTE CRESIA" - EX EDIL SULCIS S.R.L. - CONVENZIONE REP. N. 509/77 DEL 14.02.1977 - CONSOLIDAMENTO DIRITTO DI SUPERFICIE E TRASFORMAZIONE IN PROPRIETÀ - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI DI SUPERFICIE E VOLUME

L'ASSESSORE

Premesso che:

- con nota in data 28.06.1975, acquisita agli atti al prot. n. 4813 del 30.06.1975, l'impresa Cooperativa "EDIL SULCIS" presentò istanza al Comune, indirizzata anche alla RAS e al Credito Fondiario del Banco di Sardegna per quanto di competenza, per la concessione di un contributo e di idonee aree in cui realizzare un intervento costruttivo di edilizia residenziale per **n. 30 alloggi** con le caratteristiche di cui all'art. 8 del D.L. 06.09.1965, n. 1022, convertito nella L. 01.11.1965, n. 1179 e ss.mm.ii. ed entro i **limiti di costo** vuoto per pieno **di cui al D.M. n. 92 del 27.02.1975**;
- il programma costruttivo proposto dall'impresa necessitava di una volumetria di circa m³ 12.000 (pari ad una media di m³ 400 ad alloggio);
- con propria nota prot. 4375 del 30.06.1975 acquisita agli atti al prot. n. 5365 del 21.07.1975, l'Assessorato LL.PP. della RAS comunicò la concessione del Nulla Osta regionale per l'ammissione ai benefici di legge, ai sensi degli artt. 9 e 12 della L. 27.05.1975, in favore dell'impresa Cooperativa "EDIL SULCIS" per la realizzazione di un intervento costruttivo di spesa massima ammissibile di **£ 480.346.665 (€ 248.078,35)**, lievemente inferiore a quanto stimato dall'impresa. Il termine massimo per l'inizio dei lavori fu fissato nel 31.10.1975;
- a seguito della comunicazione di cui sopra, per poter celermente procedere con l'attuazione dell'intervento, l'Amministrazione Comunale di Sant'Antioco, con **deliberazione di Giunta Municipale n. 496 del 08.08.1975** avente ad oggetto "Scelta area per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 27.05.1975 n. 166", localizzò ai sensi dell'art. 13 della L. 166/1975 e dell'art. 51 della L. 865/71 e ss.mm.ii. l'area occorrente in località "Monte Cresia". La suddetta deliberazione di G.M. fu ratificata dal C.C. con deliberazione n. 132 del 30.10.1975;



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

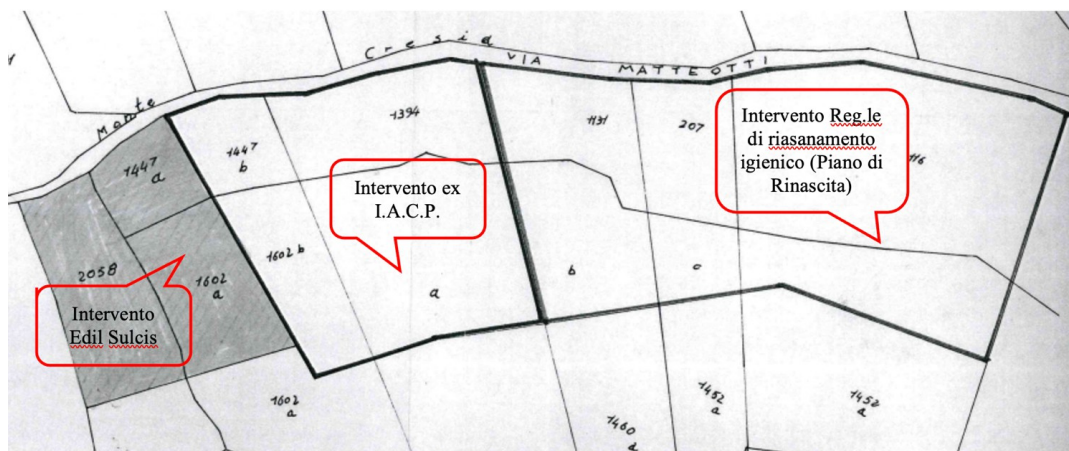


Figura 1- Individuazione interventi EdilSulcis e interventi ERP al contorno – Stralcio planimetrico in figura da allegato grafico alla deliberazione di G.M. n. 496 del 08.08.1975

- con la **deliberazione di G.M. n. 497 del 08.08.1975** l'area fu formalmente assegnata all'Impresa EdilSulcis, rimandando a successivo atto per l'approvazione dello schema di convenzione ex art. 35 L. 865/71 da stipulare tra Comune e Impresa. Deliberazione ratificata dal C.C. con atto n. 133 del 30.10.1975 - Schema di convenzione da approvare con i contenuti in conformità ai commi 7 e 8 dell'art. 35 della L. 865/71;
- con le deliberazioni di G.M. n. 496/1975 e n. 497/1975 si stabiliva che in relazione alle caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici si sarebbe dovuto fare riferimento alle stesse già in atto nel villaggio di risanamento igienico costruito nelle immediate vicinanze della localizzazione ed in conformità alla tabella edilizia della Zona allegata alla deliberazione di G.M. n. 496/1975;
- nella deliberazione di G.M. n. 497/1975 si dava conto, inoltre, che **in virtù degli interventi di urbanizzazione già in atto al contorno nessuna quota di urbanizzazione avrebbe fatto carico sul finanziamento**;
- con successive deliberazioni di Giunta Municipale n. 78 del 16.02.1976 e n. 89 del 23.02.1976 furono apportate integrazioni e rettifiche alla deliberazione n. 496 del 08.08.1975;
- con la deliberazione di G.M. n. 78 fu meglio identificata l'area come segue: distinta nel NCT al F. 13 mappali n. 1602 sub c di superficie pari a m² 3.450, n. 1447 sub a della superficie di m² 1.715 e n. 2058 sub b della superficie di m² 4.240, per complessivi **m² 9.405**;
- con la deliberazione di G.M. n. 89/1976 avente ad oggetto "Edilizia economica e popolare – LL. 22.10.1971, n. 865 e 27.05.1975, n. 166 – Scelta e assegnazione area – Convenzione" furono confermati i contenuti di cui alle deliberazioni di G.M. nn. 496, 497 e 78, fissati i termini di cui all'art. 13 della L. 2359/1865 e approvato lo schema di convenzione per la costituzione del diritto di superficie. Deliberazione di G.M. ratificata con integrazioni con la deliberazione di C.C. n. 75 del 29.07.1976. Tra l'altro, fu integrata con l'inserimento del comma 3 nell'art. 6 in convenzione stabilendo che qualora fosse stata consentita la concessione a terzi dell'immobile era indispensabile che il sub concessionario fosse titolare dei requisiti soggettivi agli stessi vincoli e condizioni della concessione originaria;
- l'area era localizzata in Zona di espansione residenziale "C₁" del Programma di Fabbricazione allora vigente, approvato con **decreto P.G.R. n. 233 del 30.10.1974**. I parametri urbanistici del Programma di Fabbricazione erano i seguenti:
 - ✓ Indice di edificabilità territoriale: **0,80 m³/m²**;
 - ✓ Indice di edificabilità fondiario, massimo: **1,00 m³/m²**;
 - ✓ Rapporto di copertura: **0,30 m²/m²**;
 - ✓ Altezza minima: **4,20 m** - Altezza massima: **7,50 m**;



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

- ✓ Tipologia edilizia: fabbricati isolati, a schiera, a torre;
- ✓ Dimensione lotti: circa **m² 500,00**;
- i parametri edificatori indicati nella tabella allegata alla deliberazione di G.M. n. 496/1975 prevedevano, a differenza dei parametri su indicati:
 - ✓ Tipologia edilizia: fabbricati isolati o a schiera (adeguata a quella dell'intervento adiacente);
 - ✓ Rapporto di copertura: **0,30 m²/m²**;
 - ✓ Indice di edificabilità fondiario, massimo: **3,50 m³/m²**;
 - ✓ Altezza minima: **4,20 m** - Altezza massima: **10,50 m**;
 - ✓ Distanza minima tra fabbricati: **10,00 m**;
 - ✓ Distanza minima dai confini: **5,00 m**;
 - ✓ Distanza minima dal filo strada: **8,50 m**;
- con **contratto stipulato in data 14.02.1977, rep. n. 509/77**, a rogito del Segretario comunale dott. Pinna Giovanni, registrato a Iglesias in data 14.03.1977 al n.446Mod. I. Vol. 244 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 25.03.1977, R.G. n. 4959, R.P. n. 4243, l'Amministrazione comunale di Sant'Antioco ha concesso alla Cooperativa EdilSulcis il diritto di superficie novantanovenne sulle aree oggetto di intervento. Aree per le quali il Comune non aveva ancora la proprietà - Aree distinte nel NCT al F. 13 mappali n. 3371 (ex 1602 sub c) di superficie pari a m² 3.450, n. 1447 sub a della superficie di m² 1.715 e n. 2058 (ex 2058 sub b) della superficie di m² 4.240, per complessivi **m² 9.405**;
- nella convenzione è indicata la durata della concessione e le condizioni per il rinnovo oneroso per altri 99 anni: corrispettivo pari al prezzo di esproprio dell'area, secondo la normativa vigente a quel momento, aumentato della spesa prevista per i lavori di rinnovamento e adeguamento delle urbanizzazioni (qualora eseguiti dal Comune). Sono altresì indicati i criteri per il calcolo del corrispettivo di cessione e di locazione degli alloggi e le sanzioni per il mancato rispetto dei vincoli contrattuali;
- il corrispettivo di concessione era quantificato pari a £ 4.000/m³ per **m³ 10.770** indicati in convenzione e, pertanto, per complessive **£ 43.080.000** (€ 22.248,96);
- la convenzione **rep. n. 509/77** stipulata in data 14.02.1977 aveva natura provvisoria non essendo state a quella data ancora acquisite le aree al patrimonio indisponibile comunale;
- con l'approvazione del P.U.C. vigente l'area in questione fu confermata in "C₁" con l'indice territoriale di edificabilità **di 0,80 m³/m²** - al riguardo si richiama la deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 22.12.2020 avente ad oggetto *"Correzione della rappresentazione cartografica delle sottozone "C" del P.U.C. nella periferia ovest interessata dai Piani di Zona lungo la via G. Matteotti in località Su Mor 'e Maccioni e Monte Cresia - comma 25 dell'art. 20 della L.R. 22.12.1989, n. 45 e ss.mm."*;
- le aree interessate dall'intervento sono servite dalla viabilità esistente: Via G. Matteotti e Via A.M. Polo;
- l'intervento costruttivo fu realizzato in virtù della **Concessione Edilizia n. 130 del 18.08.1978**;

Dato atto che:

- a seguito dell'adozione delle deliberazioni di C.C. n. 496 del 08.08.1975 e successive di integrazione, fu presentata istanza alla RAS (prot. n. 4629 del 16.06.1976), in attuazione del combinato disposto di cui all'art. 51 della L. 865/71 e dell'art. 3 della L. 27.06.1974, n. 247, per l'emissione del Decreto di occupazione d'urgenza delle aree interessate dall'intervento localizzato;
- con **Decreto del Presidente della Giunta Regionale Sarda n. 5/1608/497 S.G. del 15.09.1976** è stata disposta l'occupazione d'urgenza delle aree distinte nel NCT al **F. 13 mapp. 1447/a** della superficie di m² 1.715 (proprietà



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

della Ditta Argiolas Attilio e Maria) per la realizzazione di un intervento di Edilizia Economica e Popolare, agevolata-convenzionata. L'immissione in possesso di tale area fu effettuata in data 06.10.1976;

- l'elenco dei mappali (da visure catastali aggiornate al 24.06.2021) edil relativo assetto proprietario è il seguente:
 - ✓ **n. 4150(ex 1447/a)**, ora soppresso dal 23.03.2021 – con riferimenti catastali al TIPO MAPPALE del 01.08.1984 protocollo n. CA0026326 in atti dal 23.03.2021 (n. 78271.1/1984), già Ente Urbano della superficie catastale di **m² 1.875**, catastalmente intestato alla Regione Autonoma della Sardegna all'impianto meccanografico del 14.05.1985, in realtà oggetto di procedura espropriativa da parte del Comune di Sant'Antioco e atto pubblico di cessione volontaria in data 30.11.1982, rep. n. 1102, a rogito Segretario del Comune di Sant'Antioco, registrato a Iglesias il 17.12.1982 al n. 4281, Mod. I, Vol. 255 - mappale compreso nell'atto di concessione del diritto di superficie e assorbito nel **NCEU al F. 13 particelle nn. 3536 e 3537**;
 - ✓ **n. 4384 (ex 2058/a)**, ora soppresso dal 23.03.2021 – con riferimenti catastali al TIPO MAPPALE del 01.08.1984 protocollo n. CA0026326 in atti dal 23.03.2021 (n. 78271.1/1984), già Ente Urbano della superficie catastale di **m² 4.025**, di proprietà del Comune di Sant'Antioco in virtù di atto pubblico di cessione volontaria in data 23.04.1982, rep. n. 1036, a rogito dott. Giovanni Usai, Segretario del Comune di Sant'Antioco, registrato a Iglesias il 09.06.1982 al n. 2094, Mod. I, Vol. 254 – mappale compreso nell'atto di concessione del diritto di superficie e assorbito nel **NCEU al F. 13 particelle nn. 3536 e 3537**;
 - ✓ **n. 4386 (ex 2058/c)**, ora soppresso dal 23.03.2021 – con riferimenti catastali al TIPO MAPPALE del 01.08.1984 protocollo n. CA0026326 in atti dal 23.03.2021 (n. 78271.1/1984), già Ente Urbano della superficie catastale di **m² 100**, di proprietà del Comune di Sant'Antioco in virtù di atto pubblico di cessione volontaria in data 23.04.1982, rep. n. 1036, a rogito dott. Giovanni Usai, Segretario del Comune di Sant'Antioco, registrato a Iglesias il 09.06.1982 al n. 2094, Mod. I, Vol. 254 – mappale compreso nell'atto di concessione del diritto di superficie ma non compreso negli atti di cessione della proprietà superficiaria degli alloggi dalla Coop. EdilSulcis e non assorbito dalle particelle al NCEU **nn. 3536 e 3537**–il mappale è ora assorbito dalla particella Ente Urbano n. 9511 della superficie complessiva di m² 1.475;
 - ✓ **n. 4385 (ex 2058/b)** della superficie catastale di **m² 115**, di proprietà della Regione Autonoma della Sardegna, Demanio, in virtù di Decreto in data 09.10.2007, rep. n. 342, a rogito ESAF, trascritto il 25.06.2009 - mappale compreso nell'atto di concessione del diritto di superficie ma non richiamato negli atti di cessione degli alloggi e non assorbito dalle particelle al NCEU **nn. 3536 e 3537**;
 - ✓ **n. 4560(ex 3371/a)**, della superficie catastale di **m² 1.870**, di proprietà del Comune di Sant'Antioco in virtù di atto pubblico di cessione volontaria in data 30.11.1982, rep. n. 1102, a rogito Segretario del Comune di Sant'Antioco, registrato a Iglesias il 17.12.1982 al n. 4281, Mod. I, Vol. 255 – mappale compreso nell'atto di concessione del diritto di superficie e assorbito nel **NCEU al F. 13 particelle nn. 3536 e 3537**;
 - ✓ **n. 4558(ex 3371/c)**, della superficie catastale di **m² 1.375**, di proprietà del Comune di Sant'Antioco in virtù di atto pubblico di cessione volontaria in data 30.11.1982, rep. n. 1102, a rogito Segretario del Comune di Sant'Antioco, registrato a Iglesias il 17.12.1982 al n. 4281, Mod. I, Vol. 255 – mappale compreso nell'atto di concessione del diritto di superficie ma non compreso negli atti di cessione della proprietà superficiaria degli alloggi dalla Coop. EdilSulcis e non assorbito dalle particelle al NCEU **nn. 3536 e 3537**–il mappale è ora assorbito dalla particella Ente Urbano n. 9511 della superficie complessiva di m² 1.475;
 - ✓ **n. 4559 (ex 3371/b)**, della superficie catastale di **m² 205**, di proprietà della Regione Autonoma della Sardegna, Demanio, in virtù di Decreto in data 09.10.2007, rep. n. 342, a rogito ESAF, trascritto il 25.06.2009 - mappale compreso nell'atto di concessione del diritto di superficie ma non richiamato negli atti di cessione degli alloggi e non assorbito dalle particelle al NCEU **nn. 3536 e 3537**;
- in relazione a quanto sopra ed in attuazione dei disciplinari sul consolidamento del diritto di superficie e sulla trasformazione del regime giuridico in piena proprietà approvati con atti consiliari, si rappresenta quanto segue:
 - ✓ la superficie ricompresa nelle particelle al NCEU al F. 13, mappalinn. 3536 e 3537, di m² 7.770, costituisce catastalmente l'area di sedime e di stretta pertinenza degli immobili realizzati e oggetto di



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

cessione della proprietà superficiaria degli alloggi. *In relazione a tali aree, al netto delle superfici effettivamente interessate dalla viabilità e dalle aree da mantenere al patrimonio indisponibile per servizi e verde, si può procedere con il consolidamento del diritto di superficie e con la trasformazione in piena proprietà previo passaggio delle aree fondiari effettive al patrimonio disponibile;*

- ✓ la superficie interessata dalla particella al NCEU al F. 13, mappale n. 9511, di m²1.475, costituisce catastalmente area assegnata in diritto di superficie alla coop. EdilSulcis e di fatto di stretta pertinenza degli immobili realizzati; non è oggetto di cessione con la proprietà superficiaria degli alloggi. *Anche in relazione a tali aree, al netto delle superfici effettivamente interessate dalla viabilità e dalle aree da mantenere al patrimonio indisponibile per servizi e verde, si può procedere con il consolidamento del diritto di superficie e con la trasformazione in piena proprietà previo passaggio delle aree fondiari effettive al patrimonio disponibile, direttamente a favore dei proprietari attuali delle unità immobiliari;*
- ✓ relativamente alla superficie interessata dalle particelle al NCT al F. 13, mappali nn. **n. 4386 en. 4559**, di complessivi m²320, non si può procedere né al consolidamento del diritto di superficie né alla trasformazione del regime giuridico in quanto facenti parte del Demanio RAS. Pertanto, in relazione a tali particelle, la convenzione rep. n. 509/77 di concessione delle aree è di fatto decaduta;
- in relazione alle opere di urbanizzazione, l'intero areale di Zona "C₁" da P.d.F. individuato per la localizzazione dell'intervento ex art. 51 della L. 865/71 non contiene al suo interno opere di urbanizzazione;
- tutte le opere al contorno vennero realizzate in parte dall'Amministrazione Comunale e in parte con gli interventi RAS adiacenti: Via G. Matteotti e Via A. M. Polo, aree verdi e parcheggi;

Dato atto che:

- con nota acquisita agli atti al prot. n. 1206 del 13.02.1976 fu presentato il progetto per il rilascio della Licenza Edilizia per la costruzione di **n. 27 alloggi** di tipo economico e popolare. Per l'intervento edificatorio fu rilasciata la **Licenza Edilizia n. 32 del 18.02.1976**, in data antecedente a quella di firma della convenzione;
- le aree interessate dal progetto costruttivo, indicate in progetto, erano distinte nel NCT al F. 13, mappali n. 1602, n. 1447 e n. 2058;
- la volumetria lorda prevista in progetto era di **m³ 11.421** (con incidenza media di **m³ 423/u.a.**) su una superficie complessiva di **m² 9.010**, seppur catastalmente rettificata in **m² 9.405** in convenzione come da deliberazione di G.M. n. 78 del 16.02.1976, con indice di edificabilità per sola volumetria residenziale pari a 1,2676 m³/m² dedotto dal rapporto con l'intera area individuata per l'intervento ex art. 51 della L. 865/71 rappresentata in figura sottostante;



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

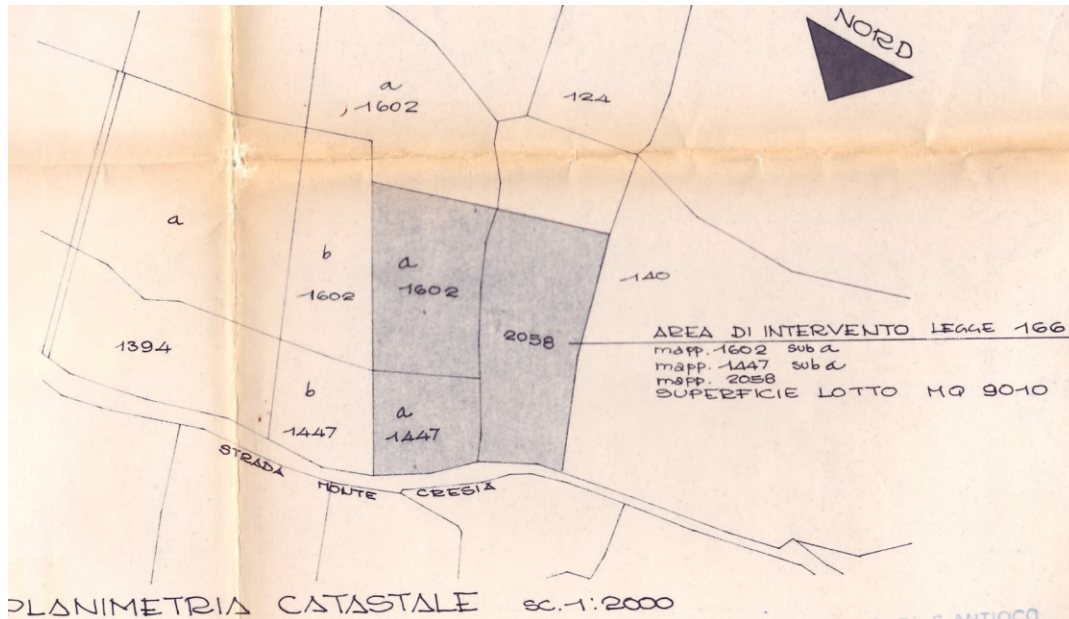


Figura 2 - Stralcio tav. 1 di progetto allegato alla Licenza Edilizia n. 32/1976

- le caratteristiche distributive da progetto erano identiche per tutti gli alloggi;
- con nota acquisita agli atti al prot. n. 3158 del 14.04.1978 fu presentato il progetto per il rilascio della Concessione Edilizia in variante per la costruzione di **n. 24 alloggi** di tipo economico e popolare. Per l'intervento edificatorio fu rilasciata la **Concessione Edilizia n. 130 del 18.08.1978**;
- il progetto di variante conteneva, oltre la riduzione da n. 27 a n. 24 alloggi, con proporzionale riduzione volumetrica, la modifica dei prospetti, la modifica del piano terra con l'eliminazione del garage, la modifica dell'accesso al tetto e del vano scala che non prosegue oltre l'ultimo solaio;
- l'intervento edilizio è costituito da due corpi di fabbrica, aventi tre ingressi ciascuno: il primo, più vicino alla strada, denominato fabbricato Ovest; il secondo, più vicino al monte, denominato fabbricato Est. Costituiti da piano terra, primo e secondo;
- i lavori furono iniziati in data 28.02.1976 ed ultimati in data 19.01.1979. Venne rilasciata licenza di abitabilità n. 3 del 14.03.1979;
- in relazione alla consistenza volumetrica, malgrado la riduzione del numero di alloggi con il progetto di variante, si ritiene che la volumetria assegnata debba essere confermata pari a quella indicata nella convenzione rep. n. 509/77, pertanto pari a **m³ 10.770**;

Considerato che:

- ad oggi non sono stati stipulati atti di trasformazione del regime giuridico in piena proprietà;
- per poter procedere con la cessione della piena proprietà dei lotti fondiari in cui sono stati realizzati gli interventi edilizi era necessario risolvere preliminarmente le problematiche di carattere patrimoniale e, in particolare, individuare l'esatta consistenza del lotto in questione. Non tutte le aree sono state acquisite al patrimonio comunale, essendo attualmente in parte di proprietà RAS (Demanio, ex ESAF);
- nessun atto di trasformazione del regime giuridico potrà essere stipulato fintanto che non sarà definito l'assetto proprietario e definita la consistenza esatta dell'area concessa in diritto di superficie e, ancor più, quella che effettivamente dovrà essere assegnata definitivamente, al netto delle eventuali aree per standard e viabilità. Tale area dovrà essere iscritta al patrimonio disponibile dell'Ente affinché possa essere ceduta in piena proprietà agli aventi diritti (proprietari superficiali) degli alloggi;



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

- in relazione a quanto sopra, con nota protocollo n. 12440 del 11/06/2021 l'Amministratore pro tempore del condominio denominato G. Matteotti A-B (palazzi rossi) ubicato nel Comune di Sant'Antioco in via Matteotti n. 3, ha chiesto all'Amministrazione comunale l'autorizzazione a procedere alla redazione del tipo di aggiornamento catastale e all'accettazione/validazione del preventivo di spesa allegato alla stessa richiesta;
- con determinazione del Responsabile del Settore "Servizi per il Territorio" n. 460 del 15.06.2021 è stato autorizzato il condominio di cui sopra alla redazione dell'aggiornamento catastale per il consolidamento del diritto di superficie e per la trasformazione del regime giuridico in piena proprietà;
- a seguito di rilievo topografico è stato redatto dal Geom. Maurizio Murrone, cod. Fisc. MRRMRZ74P29B745O, incaricato dal condominio di cui sopra, il Tipo di Frazionamento acquisito agli atti al prot. n. 13494 del 23.06.2021, con il quale sono state individuate le nuove particelle che costituiscono le aree fondiarie oggetto di consolidamento del diritto di superficie e di trasformazione in piena proprietà per chi ne facesse richiesta:
 - ✓ F. 13, particella n. 1447 della superficie di m²5.924;
 - ✓ F. 13, particella n. 9511 della superficie di m²1.253;con una consistenza complessiva di **m²7.177** in riduzione di m²2.068 catastali rispetto alle particelle di cui sopra;
per tali particelle viene disposta la trasformazione dal patrimonio indisponibile al patrimonio disponibile;
- nelle figure di cui sotto in rosso viene rappresentata la linea di frazionamento a delimitare le aree di viabilità (Via G. Matteotti e Via A.M. Polo) e servizi da stralciare dall'atto di consolidamento del diritto di superficie e dalla cessione della piena proprietà;



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

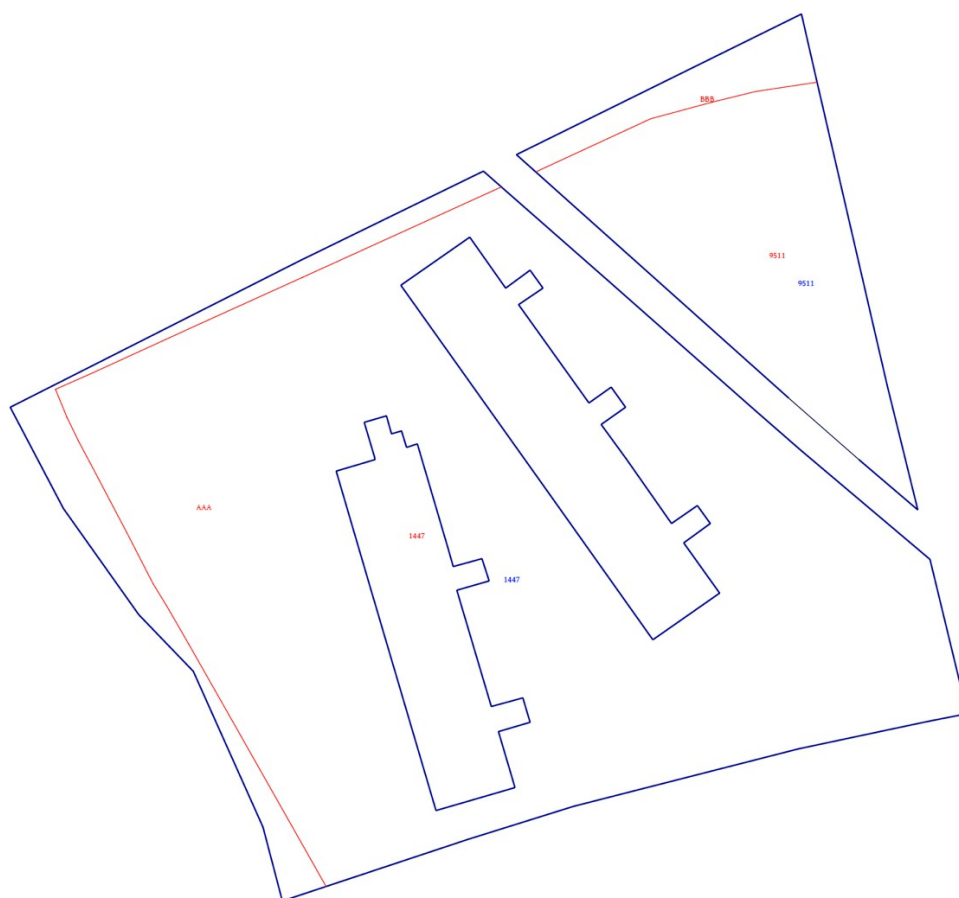
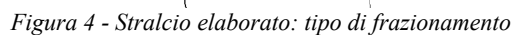


Figura 3 - Schema di cui al tipo di frazionamento: in rosso la linea di frazionamento



- [illegible]

Figura 5 - In rosso sulla particella n. 6011 il rilievo della posizione della recinzione - Attualmente non oggetto di frazionamento



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

- in relazione all'area distinta al NCT al F. 13, particella n. 6011, di fatto reliquato non facente parte dell'atto di concessione rep. n. 509/77 ma oggetto di assegnazione all'ex I.A.C.P. di Cagliari, seppur non inglobato nell'intervento di 44 alloggi realizzato da tale Ente, si potrà procedere con separato atto alla definizione della titolarità e della concessione/cessione – Si potrà procedere in relazione a tale area una volta definiti i rapporti con l'ex I.A.C.P. di Cagliari, ora A.R.E.A.;

Ritenuto di poter procedere con l'adozione del presente atto;

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

con voti

DELIBERA

- ✓ **le premesse** vengono qui recepite ed approvate per costituirne parte integrante e sostanziale;
- ✓ **di procedere** con il passaggio al patrimonio disponibile del Comune delle aree relative alle particelle distinte al NCEU al F. 13:
 - ✓ particella n. 1447 della superficie di m² 5.924;
 - ✓ F. 13, particella n. 9511 della superficie di m² 1.253;con una consistenza complessiva di **m² 7.177** in riduzione di m² 2.068 catastali rispetto alle particelle di cui in premessa è oggetto di localizzazione originaria (comprensiva di aree occupate da viabilità, Demanio RAS e servizi);
per tali particelle viene disposta la trasformazione dal patrimonio indisponibile al patrimonio disponibile;
- ✓ **di confermare** il volume pari a **m³ 10.770** già indicato nella convenzione provvisoria **stipulata in data 14.02.1977, rep. n. 509/77**, a rogito del Segretario comunale dott. Pinna Giovanni, registrata a Iglesias in data 14.03.1977 al n.446Mod. I. Vol. 244 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 25.03.1977, R.G. n. 4959, R.P. n. 4243, con la quale l'Amministrazione comunale di Sant'Antioco ha concesso alla Cooperativa EdilSulcis il diritto di superficie novantanovenne sulle aree oggetto di intervento;
- ✓ **di stabilire** che per tutte le aree non incluse nelle particelle di cui al precedente punto n. 2 il diritto di superficie è decaduto, trattandosi di aree incluse o nel Demanio RAS, o nel Demanio strade comunale o al patrimonio indisponibile per servizi e verde;
- ✓ **di stabilire** che si procederà con separato atto alla definizione della titolarità e della concessione/cessione del reliquato occupato dall'intervento in oggetto, in relazione all'area distinta al NCT al F. 13, particella n. 6011, ma non facente parte dell'atto di concessione rep. n. 509/77 ma oggetto di assegnazione all'ex I.A.C.P. di Cagliari, seppur non inglobato nell'intervento di 44 alloggi realizzato da tale Ente – Si potrà procedere in relazione a tale area una volta definiti i rapporti con l'ex I.A.C.P. di Cagliari, ora A.R.E.A.;
- ✓ **di dare atto che** con separata votazione la presente deliberazione viene dichiarata, all'unanimità, immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

redattore: SCHIRRU MASSIMILIANO



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

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