



COMUNE DI SANT'ANTIOCO

Cap. 09017 – Provincia del Sud Sardegna

Assessorato alla Pianificazione
urbanistica – Edilizia privata – Lavori
pubblici e servizi tecnologici – Patrimonio
e demanio

16.09.2019

Agg. 19.11.2019

**ILLUSTRAZIONE DELLO STUDIO SULLE
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 E FONDAMENTI NORMATIVI -
ANALISI CRITICITÀ E POTENZIALITÀ E
PROPOSTE DI RIQUALIFICAZIONE E
VALORIZZAZIONE**

Parte 1 di 4: *“Interventi costruttivi di edilizia
agevolata-convenzionata di Viale Trento/Via
Bologna e di Via Trilussa ang. Via Matteotti*



SCHIRRU
MASSIMILIANO
19.11.2019
17:59:53 UTC

Dott. Ing. Massimiliano Schirru - Via San Martino, 176 - 09047 Selargius (CA)
Cod. Fisc. PCHMLM 67D27 B354K - P.IVA. 03387130929
Pec massimiliano.schirru@ingpec.eu

ILLUSTRAZIONE DELLO STUDIO SULLE 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 E FONDAMENTI NORMATIVI - ANALISI CRITICITÀ E POTENZIALITÀ E PROPOSTE DI RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE

Oggetto: Conguaglio di eventuali corrispettivi di assegnazione aree nei P.E.E.P. e nei P.I.P..

P.E.E.P. - Attuazione delle disposizioni di cui ai commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98 così come integrati dalle disposizioni: di cui al comma 3-bis dell'art. 5 della L. 106/2011 (conversione in Legge del Decreto Sviluppo n. 70 del 13/05/2011) che introduce i commi 49-bis e 49-ter all'art. 31 della Legge 448/1998; dalla lettera a) del comma 46 dello stesso art. 31, così come modificata dall'articolo 23-ter, comma 1-bis, legge n. 135 del 2012; dal comma 48 così come modificato dall'art. 1, comma 392, legge n. 147 del 2013; in ultimo dal Decreto-Legge 23/10/2018, n. 119 convertito con modificazioni dalla L. 17/12/2018, n. 136 (in G.U. 18/12/2018, n. 293) che con l'art. 25-undecies modifica il comma 49-bis dell'art. 31 della L. 448/98 e introduce l'ulteriore comma 49-quater.

P.I.P. - Attuazione delle disposizioni di cui all'art. 3 comma 64 della L. 662/96 come sostituito dal primo comma dall'art. 11 della L. 12.12.2002, n. 273 e ss.mm.ii..

1. PREMESSA

Prima di procedere con l'illustrazione delle problematiche specifiche riscontrate nel territorio del Comune di Sant'Antioco, anche a seguito delle procedure attuative poste in essere nell'ultimo quarantennio e alla luce delle nuove disposizioni normative, in riferimento ai procedimenti di conguaglio degli eventuali maggiori costi sostenuti, o ancora da sostenere, dal Comune e di trasformazione del regime giuridico negli ambiti interessati dai Piani di Edilizia Economica e Popolare e dai Piani per gli Insediamenti Produttivi oggetto del presente studio, si ritiene utile illustrare preliminarmente le problematiche di carattere generale che hanno anche ispirato il legislatore al fine di permettere agli enti di perseguire e garantire, quale obiettivo minimo ed inderogabile, l'**equilibrio finanziario**¹ (**principio del pareggio**) dei Piani di iniziativa pubblica.

Contestualmente si illustreranno le varie disposizioni legislative alla luce delle ultime modifiche ed integrazioni, delle recenti Sentenze, delle Deliberazioni della Corte dei Conti e delle Circolari esplicative da parte di vari Enti, tra cui l'Agenzia delle Entrate, sia in relazione al principio dell'equilibrio finanziario dei Piani, sia in relazione ai criteri di determinazione dei corrispettivi di trasformazione del regime vincolistico e sia in relazione al regime fiscale nella stipulazione degli atti integrativi.

Le Amministrazioni comunali sono tenute ad affrontare in maniera definitiva le problematiche, di carattere essenzialmente finanziario, dei Piani di Zona (PdZ) o Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), dei Piani di localizzazione ex artt. 50 o 51 della L. 865/71 e ss.mm.ii. e, sovente, anche dei Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.); esse sono spesso accentuate dalle lunghe vicende amministrative e giurisdizionali dovute, in gran parte, alla lunga vacanza nell'ordinamento di una precisa disciplina delle espropriazioni per pubblica utilità, soprattutto riguardo ai criteri per il calcolo delle indennità di espropriazione dei suoli edificabili e, in particolare, con riferimento al periodo storico dei decenni '80 e '90 del secolo scorso.

Genericamente, in tutto il territorio italiano, si è verificato un **sensibile scostamento dalle previsioni economiche dei Piani, sia per quanto concerne la spesa per l'acquisizione delle aree, maggiori costi di esproprio e generali connessi, sia per quanto concerne la realizzazione delle opere di urbanizzazione a causa degli imprevisti, dell'incremento dei prezzi in edilizia ma anche degli adeguamenti normativi e tecnologici di esecuzione delle opere.** Da ciò non è stato esente neppure il Comune di Sant'Antioco.

¹ Legge 22 Ottobre 1971, n. 865 - Art. 35 (come modificato dall'art. 3, comma 63, legge 23 dicembre 1996, n. 662) - (si veda anche l'art. 31, commi 46 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998, n. 448)

Comma 12. I corrispettivi della concessione in superficie, di cui all'ottavo comma, lettera a), ed i prezzi delle aree cedute in proprietà devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal Comune o dal consorzio per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano approvato a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167; i corrispettivi della concessione in superficie riferiti al metro cubo edificabile non possono essere superiori al 60 per cento dei prezzi di cessione riferiti allo stesso volume ed il loro versamento può essere dilazionato in un massimo di quindici annualità, di importo costante o crescente, ad un tasso annuo non superiore alla media mensile dei rendimenti lordi dei titoli pubblici soggetti a tassazione (Rendistato) accertata dalla Banca d'Italia per il secondo mese precedente a quello di stipulazione della convenzione di cui al settimo comma. Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione, sia per le aree concesse in superficie che per quelle cedute in proprietà, è determinato in misura pari al costo di realizzazione in proporzione al volume edificabile entro il limite di quanto dovuto ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni. (comma modificato dall'art. 7 della legge 30 aprile 1999, n. 136)

L'innescarsi spesso di un diffuso contenzioso, anche in conseguenza delle decisioni dei giudici e delle onerose transazioni cui i Comuni si sono trovati ad addvenire, ha comportato lo **sforamento delle previsioni di spesa** per l'attuazione sia dei P.E.E.P. che dei P.I.P., soprattutto relativamente ai costi di acquisizione delle aree, spese legali etc..

In genere, il **superamento delle previsioni di spesa** si è anche avuto in ordine ai costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione. Ciò, per i seguenti principali motivi:

- le stime effettuate in sede di redazione dei Piani attuativi erano basate per comparazione con i costi di analoghe opere appena realizzate nel territorio comunale e, pertanto, da ritenersi di larga massima non essendo stati redatti i progetti esecutivi delle specifiche opere di urbanizzazione dei P.E.E.P. e dei P.I.P.;
- il tempo trascorso tra la redazione dei Piani, l'adozione e la loro definitiva approvazione (in alcuni casi anche anni) era tale da rendere non più attendibili le stime allegate agli stessi Piani originari, in particolare nei decenni '70-'80, e non da meno i primi anni '90, in cui il tasso d'inflazione era decisamente marcato;
- le opere, in molti casi non ancora completate, venivano realizzate per stralci funzionali in un lasso temporale molto ampio, in funzione del programma pluriennale di attuazione dei piani e delle assegnazioni effettuate o programmate per il breve periodo (ciò comportava la necessità di un adeguamento dei piani finanziari in funzione dei singoli interventi programmati se non anche un sostanziale adeguamento tecnico progettuale delle opere);
- gli oneri di urbanizzazione primaria posti a carico degli enti attuatori venivano calcolati non in funzione dei costi effettivi di urbanizzazione, dedotti da un progetto esecutivo, ma sulla base delle tabelle parametriche valide per tutto il territorio comunale quale contributo percentuale parametrato su un ipotetico costo medio commisurato al volume realizzabile (valido solo per gli oneri di urbanizzazione secondaria). È ben noto che, invece, il corrispettivo di urbanizzazione primaria da porre a carico dei lottizzanti, o degli attuatori in genere di una zona di espansione, pertanto al di fuori delle zone A e B, sia pari al 100% del costo effettivamente necessario per urbanizzare l'area direttamente interessata dalla trasformazione urbanistica. Oneri da versare al 100% al Comune o, in alternativa, da corrispondere con l'esecuzione diretta integrale delle opere di urbanizzazione;
- i progetti delle opere di urbanizzazione primaria, generalmente e per convinzione diffusa, non contemplavano le opere di sistemazione delle aree destinate a "spazi di verde attrezzato" di cui al [comma 1 lett. g\) dell'art. 4 della L. 29/09/1964, n. 847 e ss.mm.ii.](#) Trattasi delle aree verdi attrezzate comunemente al servizio delle abitazioni, o delle attività produttive, da differenziare dalle "aree verdi di quartiere" di cui al [comma 2 lett. h\) dell'art. 4 della L. 29/09/1964, n. 847 e ss.mm.ii.](#) (opere di urbanizzazione secondaria).

Gli spazi di verde attrezzato contenuti nei Piani di Lottizzazione, nei Piani di Zona e nei Piani attuativi in genere, in ambito residenziale, ma analogamente nei P.I.P., contemplano i vari areali di verde urbano diffuso e di micro ambito principalmente per la fruizione immediata e diretta dei residenti e attività varie a differenza del verde di quartiere, quest'ultimo inteso come ambito territoriale di estensione normalmente più ampio e che può contenere al suo interno vari piani attuativi. Vedasi, al riguardo, la stessa definizione di "quartiere". Il verde di quartiere, come opera di urbanizzazione secondaria, contempla generalmente le aree la cui fruizione sia concepita per un ambito di valenza più generale ed estesa di quella di un Piano attuativo.

In ogni caso, pur non potendosi delineare una linea di demarcazione netta, si può ritenere primario il verde pubblico attrezzato al servizio delle residenze o delle attività di servizi e produttive in genere e secondario il verde pubblico attrezzato di interesse più generale.

Nei piani attuativi le aree classificate S₃, di cui all'art. 6 del D.A. EE.LL. Finanze ed Urbanistica 22/12/1983, n. 2266/U, contemplano sia il verde attrezzato a parco al servizio delle unità immobiliari (residenziali o per servizi) che quello attrezzato per il gioco e lo sport, seppur di interesse locale. Pertanto, le aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport, attività motorie principalmente al servizio degli abitanti del Piano, sarebbero ascrivibili tra gli "spazi di verde attrezzato" di cui al comma 1 lett. g) dell'art. 4 della L. 847/1964 mentre quelle utilizzate per impianti sportivi di quartiere sarebbero ascrivibili al comma 2 lett. f) dell'art. 4 della L. 847/1964 (opere di interesse più generale intese come opere di uu.ss.);

- le modifiche normative, il regime di imposizione fiscale, le innovazioni tecnologiche e le scelte diverse sulla tipologia di alcune opere intervenute nel corso degli ultimi trent'anni e più, hanno comportato un incremento dei costi rispetto alle previsioni superiori al semplice aggiornamento ISTAT dei prezzi.

La problematica di cui sopra relativa all'esecuzione e al completamento delle opere di urbanizzazione primaria è stata riscontrata, come si esporrà più avanti, anche nei Piani di Zona, o ad essi assimilati, del Comune di Sant'Antioco.

L'emergere a consuntivo della spesa complessiva sostenuta dalle Amministrazioni comunali, o ancora da sostenere, imporrebbe normalmente di riconsiderare i corrispettivi versati dagli assegnatari (cessionari o concessionari dal Comune ai sensi delle convenzioni ex art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii.), al momento dell'assegnazione dei

lotti, cercando di contemperare l'interesse dell'Amministrazione alla propria integrità patrimoniale con l'esigenza di non imporre agli assegnatari un sacrificio superiore a quanto necessario e dovuto.

Quanto sopra consegue semplicemente dalla necessità minima di equilibrare i costi complessivi sostenuti dall'Amministrazione comunale per l'attuazione di ogni singolo P.E.E.P. con l'introito avuto con l'assegnazione delle aree, in diritto di superficie o in proprietà. **La mancata copertura dei costi** con l'introito dalle assegnazioni, cioè con i corrispettivi versati al Comune o direttamente sostenuti dagli assegnatari (intesi come enti attuatori) in delega ai sensi delle convenzioni di assegnazione, o i contributi pubblici finalizzati, **può comportare danni di natura patrimoniale per l'Ente.**

In realtà, questa soluzione si rivela spesso difficilmente praticabile. Infatti, malgrado le convenzioni stipulate ormai da tempo con gli assegnatari prevedano o dovrebbero prevedere espressamente la clausola del conguaglio, e non sempre tale clausola è riportata (ma pur sempre implicita in legge come da Giurisprudenza consolidata), l'incameramento è sempre difficoltoso, spesso a causa dei notevoli problemi relativi all'applicabilità dell'eventuale diritto del Comune a richiedere i conguagli.

Astrattamente si potrebbe anche pensare di richiedere un conguaglio del costo dell'area, ragguagliato ai costi effettivamente sostenuti da parte del Comune, con la **contemporanea possibilità**, senza ulteriori oneri (qualora superiori a quanto derivante dall'applicazione del comma 48), di ottenere la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e, per gli assegnatari già titolari del diritto di proprietà, di sostituire l'originaria convenzione con una nuova, con la modificazione dei vincoli temporali, soggettivi e finanziari che limitavano fortemente l'alienazione e la locazione degli alloggi, sempre che tali vincoli non fossero previsti solo con riferimento espresso a norme di legge poi abrogate. In quest'ultimo caso solo qualora l'abrogazione avesse efficacia retroattiva automatica sui patti contrattuali contenuti nelle convenzioni ex art. 35 della L. 865/71 già stipulati in vigenza della precedente normativa. Secondo la normativa oggi vigente, per facilitare il processo di alienazione e di trasferimento dei diritti immobiliari, si potrebbe anche procedere con la sola cancellazione del regime vincolistico relativamente sia ai massimali sui costi di cessione e di locazione degli alloggi che a tutti i requisiti di natura soggettiva e liberalizzare, in relazione a ciò, gli immobili dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, ai sensi dei commi 49-bis, 49-ter e 49-quater dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii.² Norme, queste ultime, come vedremo, non ancora operative per mancanza del decreto attuativo del MEF. Ciò, mantenendo fermi gli altri contenuti vincolistici delle convenzioni stipulate.

Pertanto, più agevole è apparso al legislatore permettere ai Comuni di avvalersi della possibilità di applicare alle aree assegnate nei P.E.E.P. e ad essi assimilabili e nei P.I.P., il procedimento di modifica del regime giuridico di assegnazione.

Altra possibilità è quella, inoltre, di ricavare nuove risorse dalla cessione di:

- eventuali lotti liberi, anche a seguito di decadenza di precedenti assegnazioni, sia nei P.E.E.P. che nei P.I.P.;
- nuovi lotti che dovessero essere ricavati nei Piani a mezzo di apposite varianti;
- volumi per residenziale o per servizi strettamente connessi con la residenza, spesso in parte ancora in capo al Patrimonio comunale.

Quanto sopra accade anche nel territorio del Comune di Sant'Antioco, sia nei P.E.E.P. che nei P.I.P., con le problematiche di cui si dirà in seguito nella trattazione dei casi specificatamente rilevati e analizzati.

Le previsioni contenute nell'art. 31, commi 45 e seguenti della Legge 448/98³ e nell'art. 11, primo comma, della L. 12.12.2002, n. 273 (per i P.I.P.) si inserivano nell'ambito di un processo di risanamento della finanza pubblica e della sostenibilità degli interventi pubblici intrapreso dal legislatore a partire dalla prima metà degli anni novanta del secolo scorso e volti ad incentivare un intenso programma di dismissione dei beni immobili pubblici.

Criticità

In relazione ai P.I.P., inoltre, l'art. 11 della L. 273/2002 sembrerebbe mirare implicitamente ad eliminare una criticità nelle procedure di attuazione innata in legge: la violazione delle norme comunitarie sulla libera concorrenza conseguente in parte ai contenuti dei requisiti di partecipazione, spesso molto restrittivi per l'ambito territoriale e in parte ai prezzi di assegnazione dei lotti molto al di sotto del prezzo di libero mercato. Prezzi notevolmente agevolati sia in conseguenza dell'applicazione delle norme sulle espropriazioni e sia perché l'attuazione dei piani era sovente agevolata da sostanziose contribuzioni pubbliche che venivano poste a vantaggio dei soggetti aggiudicatari.

² Si rinvia al paragrafo 4.3 per il riferimento normativo

³ Si rinvia al paragrafo 4.3 per il riferimento normativo

Tutte le contribuzioni di cui sopra, inoltre, non venivano computate nella verifica delle limitazioni sulle agevolazioni pubbliche in conto capitale o in conto interessi, in violazione delle norme comunitarie sugli Aiuti di Stato di volta in volta vigenti, comportando spesso l'applicazione di pesantissime e deleterie sanzioni.

È, pertanto, secondo le direttrici di cui sopra che si propone di operare, mantenendo una **VISIONE D'INSIEME di tutti i P.E.E.P. del territorio comunale in funzione, principalmente, del pareggio finanziario complessivo, oltreché singolo, della riqualificazione e del riequilibrio sotto il profilo urbanistico e con l'obiettivo ultimo di addivenire al consolidamento di ogni singola assegnazione in ottemperanza ai vincoli convenzionali ex art. 35 della L. 865/71, assunti con il Comune.**

Analogo ragionamento per il P.I.P. originario e il suo primo ampliamento. Trattazione autonoma deve essere riservata, invece, al secondo ampliamento del P.I.P. ancora non entrato in vigore (solo adottato).

Ai fini della trattazione, considerato che i P.E.E.P. e P.I.P. hanno ad origine la stessa fonte normativa (L. 22/10/1971, n. 865 e ss.mm.ii.) e che le regole attuative sono in parte ambivalenti, così come le regole sulla trasformazione del regime vincolistico in riferimento all'art. 3, commi 75÷81, della L. 549/95 così come integrati dai commi 60, 61 e segg. della L. 662/96 e ss.mm.ii., si ritiene utile illustrare contemporaneamente quale sia la base normativa sia per i P.E.E.P. che per i P.I.P. e su quali elementi le due tipologie di Piani si possono differenziare.

Si significa che il presente studio è stato condotto, in prima istanza, sulla base dell'analisi della documentazione tecnica e amministrativa messa a disposizione dal Comune di Sant'Antioco, nonché a seguito di verifiche catastali e ipotecarie e sopralluoghi per approfondire l'esame delle principali criticità.

Successivamente alla presente fase di analisi e di proposte, l'Amministrazione Comunale potrà procedere, con separati studi, con la redazione delle eventuali varianti ai Piani di Zona, o ad essi assimilati, o dei Piani per gli Insediamenti Produttivi, anche in variante al Piano Urbanistico Comunale e con le fasi gestionali dei processi di consolidamento del diritto di superficie e di trasformazione del regime giuridico in piena proprietà, nonché procedere con la definizione delle problematiche patrimoniali connesse con le acquisizioni non ancora formalizzate.

*Oltre quanto sopra, si ritiene che gli ambiti interessati dai Piani di Zona, come anche il P.I.P., in generale estremamente carenti di servizi sia privati che pubblici (questi ultimi intesi su aree standard "S"), oltre che estremamente deficitari dal punto di vista del verde e dell'arredo urbano, debbano essere assoggettati ad attento **studio di riqualificazione e valorizzazione**, in particolare con l'utilizzo delle stesse risorse derivanti dal completamento dei procedimenti attuativi di cui si dirà in seguito.*

Nella presente relazione saranno elencate alcune proposte di intervento per le finalità di cui sopra, relativamente sia ai Piani di Zona che al P.I.P. originario e successivi ampliamenti.

*Gli studi di cui sopra, come ovvio immaginare, avranno estrema rilevanza per quanto concerne il **completamento delle infrastrutture di urbanizzazione e la riqualificazione ambientale, riducendo significativamente il senso di marginalità di questi ambiti rispetto al resto della città centro, migliorandone la vivibilità. Per tale finalità, ancora più importante, per la sua delicatissima posizione sotto il profilo ambientale e paesaggistico, sarà lo studio di riqualificazione dell'ambito interessato dai P.I.P..***

*La **riqualificazione ambientale ed infrastrutturale dei Piani potrà generare una sensibile elevazione dei valori patrimoniali, aree o fabbricati, pubblico e privato, potendo incidere per il futuro anche sui corrispettivi di trasformazione del regime giuridico e, eventualmente, di cancellazione del regime vincolistico.***

Oltre quanto sopra si rileva che, come già fatto cenno, vi è stata una novazione dell'art. 31 della L. 448/98, con Decreto-Legge 23/10/2018, n. 119 convertito con modificazioni dalla L. 17/12/2018, n. 136 (in G.U. 18/12/2018, n. 293) che con l'art. 25-undecies modifica il comma 49-bis dell'art. 31 della L. 448/98 e introduce l'ulteriore comma 49-quater. Anche questo ha indubbia incidenza sul presente studio.

In merito all'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii., considerato che la possibilità di trasformare il regime giuridico di assegnazione delle aree nei Piani di Zona e nei Piani per gli Insediamenti Produttivi è demandata alla volontà del Consiglio Comunale, che è l'unico organo preposto per decidere sull'acquisizione o sull'alienazione di beni, si ritiene quanto segue.

Al Consiglio Comunale competono le decisioni sulla disposizione dei propri beni Patrimoniali, disponibili o indisponibili. Pertanto, il Consiglio Comunale potrebbe non deliberare o, volendo, esprimersi formalmente sulla volontà di mantenere al Patrimonio indisponibile tutti i beni acquisiti nei Piani in oggetto per essere concessi in diritto di superficie o in regime di proprietà vincolata.

Con ciò, considerata la natura e la finalità di tali Piani, aventi natura di opere di interesse pubblico, il Consiglio Comunale potrebbe esprimere, da un lato, la volontà che quei beni acquisiti al patrimonio indisponibile

per essere assegnati in diritto di superficie (minimo sessantennale e massimo novantanovenale), ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della L. 865/71, restino assoggettati al regime vincolistico per cui sono nati ed evitare che i concessionari ne dispongano poi liberamente, avvantaggiandosi spesso considerevolmente delle norme che hanno permesso loro di essere concessionari e sottraendo tali ambiti territoriali dai fini sociali o produttivi per cui sono stati espropriati. Beni acquisiti in espropriazione e concessi in virtù di norme speciali o edificati avvalendosi di agevolazioni o sovvenzioni pubbliche per finalità sociali e occupazionali, con particolare riferimento all'edilizia residenziale, prima tra tutte quella di permettere l'accesso ad un alloggio a soggetti impossidenti o con reddito limitato e che non abbiano mai avuto altre agevolazioni per le stesse finalità in tutto il territorio nazionale.

Ragionamento perfettamente parallelo vale per gli aspetti produttivi ed occupazionali.

Tale facoltà è comunque, per altro lato, limitata dal novato comma 49-bis dell'art. 31, in relazione alla cancellazione del regime vincolistico previa stipulazione di un atto bilaterale, anche per scrittura privata autenticata e soggetta a trascrizione, su richiesta del cittadino che ne abbia interesse.

Per quanto sopra si ritiene che il Consiglio Comunale, pur potendo esprimere la volontà di mantenere le aree al patrimonio indisponibile, mantenendo il regime concessorio del diritto di superficie, debba stabilire i criteri applicativi di cui al comma 48 propedeutici per il calcolo del corrispettivo dovuto per l'applicazione dei commi 49-bis e 49-ter anche in funzione dei contenuti del Decreto applicativo del MEF, al momento non ancora emanato.

Oltre quanto sopra, in relazione ai Piani per gli Insediamenti Produttivi, particolare attenzione deve essere posta verso le normative sugli Aiuti di Stato e sulla libera concorrenza. Tutte le procedure attuative e il regime vincolistico di assegnazione delle aree nei P.I.P. devono essere viste, onde evitare il rischio di pesanti sanzioni per violazione di norme sovraordinate, statali o comunitarie, alla luce delle normative suddette, sia in relazione ai corrispettivi di cessione e concessione e sia in relazione al regime vincolistico relativo alla commerciabilità di tali beni.

Si precisa ulteriormente che le attività gestionali dei procedimenti di consolidamento del diritto di superficie e di trasformazione del regime vincolistico, e tutte le attività connesse e conseguenti all'adozione degli atti regolamentari successivi al presente studio, non attengono all'incarico in oggetto.

2. CONGUAGLIO CORRISPETTIVI DI ASSEGNAZIONE AREE E TRASFORMAZIONE DEL REGIME GIURIDICO DI ASSEGNAZIONE NEI P.E.E.P. E NEI PIANI AD ESSI ASSIMILATI.

2.1 Inquadramento normativo

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. 865/71⁴ 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 (oggi la definizione di "alloggi economici e popolari" è sostituita con quella di "edilizia agevolata").

L'odierna formulazione dell'art. 35 della L. 865/71, comma 11°, non ponendo più limiti percentuali, consente invece di cedere tutte le aree in proprietà.

Nei Piani delimitati ai sensi dell'art. 51 della stessa L. 865/71⁵, invece, tutte le aree dovevano essere cedute in diritto di superficie⁶. Parte degli interventi di edilizia economica e popolare realizzati nel territorio comunale di Sant'Antioco sono stati localizzati con la procedura accelerata ai sensi e per gli effetti degli artt. 50 e 51 della L. 865/71 perché in attuazione di programmi nazionali o regionali e dotati di contributi o agevolazioni finanziarie: interventi di edilizia sovvenzionata o agevolata. Una rilevante quantità di alloggi realizzati con sovvenzioni pubbliche, inoltre, rientrano nell'ambito dell'Edilizia Residenziale Pubblica in senso stretto in quanto, così come definita dall'art. 1 comma 2 del d.P.R. 30 dicembre 1972 n. 1035, nella fattispecie realizzati 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.

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 artt. 50 e 51 della L. 865/71.

⁴ Legge 22 ottobre 1971, n. 865 – Art. 35 comma 11° (testo storico)

Le aree di cui al secondo comma del presente articolo, 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, sono cedute in proprietà a cooperative edilizie ed ai singoli, con preferenza per i proprietari espropriati ai sensi della presente legge, sempre che questi ed i soci delle cooperative abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari.

Art. 35 comma 11° (testo vigente)

Le aree di cui al secondo comma, destinate alla costruzione di case economiche e popolari, sono concesse in diritto di superficie, ai sensi dei commi precedenti, o cedute in proprietà a cooperative edilizie e loro consorzi ed ai singoli, con preferenza per i proprietari espropriati ai sensi della presente legge sempre che questi abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata.

⁵ Legge 22 ottobre 1971, n. 865

Art. 50

1. Nei comuni che abbiano provveduto alla formazione dei piani di zona ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167, le aree per la realizzazione dei programmi pubblici di edilizia abitativa previsti dal presente titolo sono scelte nell'ambito di detti piani.

Art. 51

1. Nei comuni che non dispongano dei piani previsti dalla legge 18 aprile 1962, n. 167, i programmi costruttivi sono localizzati su aree indicate con deliberazione del consiglio comunale nell'ambito delle zone residenziali dei piani regolatori e dei programmi di fabbricazione, sempre che questi risultino approvati o adottati e trasmessi per le approvazioni di legge.

2. Con la stessa deliberazione sono precisati, ove necessario, anche in variante ai piani regolatori ed ai programmi di fabbricazione vigenti, i limiti di densità, di altezza, di distanza fra i fabbricati, nonché i rapporti massimi fra gli spazi destinati agli insediamenti e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggio, in conformità alle norme di cui al penultimo comma dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

3. La deliberazione del consiglio comunale è adottata entro trenta giorni dalla richiesta formulata dalla Regione oppure dagli enti costruttori e diventa esecutiva dopo l'approvazione dell'organo di controllo che deve pronunciarsi entro venti giorni dalla data di trasmissione della delibera, con gli effetti, nel caso di silenzio, stabiliti dall'art. 20 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

4. Qualora il consiglio comunale non provveda entro il termine di cui al comma precedente, la scelta dell'area è effettuata dal presidente della giunta regionale.

5. La deliberazione del consiglio comunale o il decreto del presidente della giunta regionale comporta l'applicazione delle norme in vigore per l'attuazione dei piani di zona.

⁶ Legge 27 giugno 1974, n. 247 – Art. 3.

Gli interventi di edilizia residenziale a totale carico dello Stato o della regione o comunque fruanti di contributo statale o regionale possono essere localizzati anche nell'ambito del piano di zona adottato e non ancora approvato con le modalità di cui all'art. 51 della legge 22.10.1971, n. 865. Sulle aree così individuate viene concesso il diritto di superficie.

I provvedimenti comunali e regionali con cui vengono effettuate la scelta delle aree, la definizione degli elementi di cui al secondo comma dell'art. 51 e ove occorra, la indicazione della spesa per le opere di urbanizzazione, sono corredate da una planimetria in scala non inferiore a 1:2.000, disegnata sulla mappa catastale, e dagli elenchi catastali delle proprietà interessate; e comportano l'applicazione delle norme in vigore per i piani di zona e per la loro attuazione, anche per quanto attiene alla concessione dei mutui e contributi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

La indicazione delle aree effettuata ai sensi dell'art. 51 della legge 22.10.1971, n. 865, comporta la dichiarazione di pubblica utilità di tutte le opere che sulle stesse devono essere eseguite e di urgenza e indifferibilità dei relativi lavori.

Pertanto, a partire dalla L. 549/95 (finanziaria '96), cui ha fatto seguito la L. 662/96 e, da ultimo la L. 448/98, art. 31 commi 45÷50, si è consentito ai Comuni di cedere in proprietà tutte le aree dei Piani di Zona già concesse in diritto di superficie, in cambio di un corrispettivo **determinato dal Comune** (comma 48), **su parere del proprio ufficio tecnico**, in misura pari al 60% di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il Comune di abbattere tale valore fino al 50%, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipulazione dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47.

In relazione al capoverso precedente, con deliberazione n. 10 del 24/03/2015, la Corte dei Conti, Sezione delle Autonomie, ha dichiarato che la disposizione di cui all'art. 31, comma 48, della legge n. 448/1998, come novellata dall'art. 1, comma 392, della L. n. 147/2013 deve essere intesa nel senso che, al fine della determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, è data all'Ente la facoltà di abbattere sino al 50% la quota percentuale da applicarsi al valore venale del bene: dal 60% fino al 50%.

Con tale procedura, di fatto, il Comune rinuncia ad un introito futuro derivante dal rinnovo del diritto di superficie a prezzo pari al valore di esproprio dell'area, oggi valore venale, maggiorato del costo a stima per il rinnovo delle urbanizzazioni, a fronte di un corrispettivo più basso pari al 60 o 50% del solo valore venale attuale ma introitabile nel breve termine.

Giova evidenziare che solo con l'entrata in vigore della legge 448, alla fine del 1998, il corrispettivo del cambio di regime è stato ridotto al 60% del valore espropriativo diminuito del corrispettivo già versato per la concessione del diritto di superficie (o di proprietà). Nella formulazione originaria della L. 549/95, art. 3 comma 77⁷, il valore di riferimento era determinato dall'Ufficio Tecnico Erariale (U.T.E.), inteso comunemente come pari al 100% del valore di mercato dell'area, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipulazione dell'atto di cessione delle aree. Tale valore avrebbe reso particolarmente onerosa e di difficile attuazione la trasformazione del regime vincolistico creando, peraltro, disparità di trattamento tra le assegnazioni originarie direttamente in proprietà e le aree in proprietà dopo la trasformazione (in sostanza con lo stesso regime giuridico e vincolistico di arrivo): per le prime sarebbe stato corrisposto il prezzo agevolato originario e per le seconde si sarebbe versato di fatto il valore di mercato al momento della trasformazione pur essendo stati sottoposti ad un più o meno lungo periodo in regime vincolistico in diritto di superficie.

Con il comma 61⁸ dell'art. 3 della L. 662/96 si è specificato che "Il comma 77 dell'articolo 3 della legge 28 dicembre 1995, n. 549, deve interpretarsi nel senso che il prezzo delle aree trasformate è determinato dall'Ufficio tecnico erariale ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma".

Con la prima formulazione del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98 il corrispettivo doveva essere determinato in misura pari al 60% di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359 (norma abrogata nel 2007 e indennità commisurata al valore di mercato delle aree, da utilizzare in applicazione del comma 48 come da parere delle sezioni riunite della Corte dei Conti e da intendersi, a parere dello scrivente come sarà chiarito più avanti, con riferimento al valore delle aree senza l'incidenza degli oneri concessori di urbanizzazione), escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma (40%). La lettura effettuata dalle Sezioni riunite della Corte dei Conti ha determinato un imprevisto impennarsi dei costi di trasformazione del regime giuridico. Lettura di fatto confermata dal legislatore con l'entrata in vigore della L. 147/2013 che con l'art. 1, comma 392, ha modificato il comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98 precisando che il valore di riferimento sia quello venale del bene, con la facoltà per il Comune di abbattere tale valore fino al 50%.

Ora, in relazione alla modifica del comma 48 si possono aprire innumerevoli scenari da poter sottoporre agli organi deliberanti ed ai cittadini, fermo restando l'**obbligo per l'Ente di salvaguardare la propria integrità patrimoniale**, permettendo di garantire o perseguendo l'obiettivo minimo della totale copertura dei costi **legittimi** per l'attuazione degli interventi di edilizia economica e popolare. In particolare, si rileva quanto segue:

- nella determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico viene data la facoltà, e non l'obbligo, di ridurre il valore venale del bene fino al 50%. Ciò conferisce all'Amministrazione comunale il potere di calmierare i corrispettivi di trasformazione in funzione delle proprie esigenze e dei vincoli di bilancio e della garanzia della copertura dei costi di attuazione degli interventi. **In sostanza, a parere dello**

⁷ Si rinvia al paragrafo 4.1 per il riferimento normativo

⁸ Si rinvia al paragrafo 4.2 per il riferimento normativo

scrivente, **non si può assolutamente optare per la scelta del 50%, senza incorrere in danno erariale, con riduzione del parametro rispetto al massimo del 60%, qualora non sia garantita la copertura dei costi sostenuti per l'attuazione del piano.** Questa possibilità (range 50÷60%), inoltre, permette di contenere i costi di trasformazione già notevolmente influenzati dal vertiginoso incremento dei valori di mercato delle aree e dei fabbricati nella prima decade del secolo, seppur da quasi un decennio in fase di forte discesa che nel Comune di Sant'Antioco è stata contenuta dalla sua posizione strategica e valenza sotto il profilo ambientale e turistico. Siamo in presenza della concomitanza di fattori quali: forte crisi economica, sostanziali effetti della saturatione del mercato e avviato processo di rapido calo demografico). **Indubbiamente, un importante e significativa valorizzazione del territorio potrebbe comportare una sensibile incidenza sui valori immobiliari direttamente interessati;**

- la facoltà di cui all'alinea precedente può essere espressa in vari modi, quali, ad esempio:
 - con il contenimento della stima del valore venale delle aree verso un valore cautelativamente leggermente inferiore a quello deducibile dal mercato, al fine anche di evitare l'accendersi di qualsiasi forma di contenzioso;
 - con l'applicazione di una riduzione percentuale del valore venale del bene, in diminuzione rispetto alla soglia del 60%, in caso di adesione entro una determinata data (presentazione di istanza entro una scadenza temporale predeterminata o entro il termine di uno specifico bando pubblico e con le modalità di cui ad apposto disciplinare);
 - con l'applicazione di una riduzione percentuale del valore venale del bene, in diminuzione rispetto alla soglia del 60%, in caso di versamento a saldo anticipatamente alla stipulazione dell'atto integrativo; resta fermo che le agevolazioni di cui ai tre alinea precedenti, salvo altri, non deve comportare una riduzione del valore venale del bene superiore al 50%, come prescritto dal comma 48 nella stesura vigente;
- nel comma 48 non si fa più riferimento al costo di acquisizione in procedura espropriativa ma si cita più genericamente il **“valore venale del bene”**. Ciò sembrerebbe portare all'applicazione di un criterio di calcolo che tenga conto del valore venale del bene urbanizzato (trasformato e con oneri di urbanizzazione assolti), a cui applicare le riduzioni indicate nello stesso comma e da cui detrarre il costo di assegnazione rivalutato completo di incidenza acquisizione aree, spese generali e oneri di urbanizzazione (somma del corrispettivo della concessione in superficie di cui al primo capoverso del comma 12 dell'art. 35 della L. 865/71 e del corrispettivo delle opere di urbanizzazione di cui al secondo capoverso dello stesso comma 12). Ciò potrebbe essere il criterio da utilizzare nei casi in cui non sia possibile una determinazione e ripartizione precisa tra l'incidenza del costo area, delle spese generali connesse e di pianificazione e del costo delle urbanizzazioni nei prezzi di assegnazione/cessione dei lotti. Analogamente, nel caso in cui la concessione dei contributi per abbattere i costi di attuazione dei P.E.E.P. siano stati ripartiti in modo pressoché indistinto tra oneri di urbanizzazione e costi di acquisizione aree e non sia stata garantita la copertura dei costi di urbanizzazione primaria. In sostanza, si dovrà procedere caso per caso con l'analisi dei costi, le valutazioni e lo studio delle soluzioni specifiche. **Tale metodo, però, partendo da una stima del valore venale dell'area comprensiva degli oneri di urbanizzazione primaria, genererebbe valori di trasformazione sensibilmente più alti (correlata anche alla voce urbanizzazioni) ma che, a parere dello scrivente, potrebbero contenere un addebito non legittimo di tali oneri, trattandosi di oneri concessori già assolti (ma solo ed esclusivamente qualora siano stati assolti nella loro interezza sulla base della legislazione vigente);**

in ogni caso, qualunque sia il criterio adottato dall'Amministrazione comunale, nei limiti delle possibilità offerte dalla legislazione vigente, bisogna sempre avere a mente l'obiettivo minimo fondamentale di garantire la copertura dei costi dei Piani (integrità patrimoniale del Comune in fase di attuazione), comprese tutte le spese generali, dirette ed indirette, ed eventualmente permettere un introito integrativo per interventi di riqualificazione urbana o, più semplicemente, per alimentare le entrate di bilancio con la gestione del proprio patrimonio, anche alla luce della rinuncia ai futuri introiti dal rinnovo delle concessioni novantanovenali. Fatto salvo il riequilibrio finanziario del Piano e la necessità di completare opere mancanti, le eventuali maggiori entrate determinate da tali procedure, rispetto ai costi sostenuti e ancora da sostenere, non sono state previste dal legislatore come entrate a destinazione vincolata, contrariamente a quanto stabilito in origine dal comma 80⁹ dell'art. 3 della L. 549/95 (comma poi abrogato).

Restano a **destinazione vincolata le somme da introitare e necessarie per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria, per il completamento delle procedure acquisitive (costi onnicomprensivi) e per le spese generali connesse, anche in relazione a studi di variante o altri servizi che si rendessero necessari per il completamento delle procedure attuative, ivi incluse quelle relative alla trasformazione del regime giuridico e vincolistico.**

⁹ Si rinvia al paragrafo 4.1 per il riferimento normativo

Le norme di cui alla L. 549/95, modificate dapprima con la successiva legge finanziaria (art. 3 commi 60 e 61 della L. 662/96¹⁰) 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, nonché per la trasformazione delle convenzioni relative alle aree già assegnate in diritto di proprietà ante L. 17/02/92, n. 179¹¹, 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 che si rivela più vantaggiosa per gli assegnatari, poiché abroga i vincoli originari all'alienazione e locazione degli immobili edificati sulle aree P.E.E.P., sostituendoli 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; la norma, di cui all'art. 18 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 8 L. 10/77), non impone vincoli specifici in ordine ai requisiti soggettivi degli acquirenti gli immobili dagli assegnatari restando pertanto validi, in tal caso, i vincoli dell'edilizia sovvenzionata e agevolata-convenzionata di cui all'art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii., di Legge Regionale e regolamentari del Comune per la durata di validità della convenzione in proprietà.

Il termine di durata del nuovo regime vincolistico in proprietà, stabilito trentennale con la Legge 662/96, è attualmente ridotto a venti anni come disposto dalla lettera a) del comma 46 dell'art. 31 della L. 448/98, lettera così come modificata dall'articolo 23-ter, comma 1-bis, legge n. 135 del 2012).

Da tenere a mente che la norma incide sul regime vincolistico di legge (vincoli di legge inderogabili se non previa specifica disposizione legislativa) e non sui vincoli regolamentari interni al Comune (vincoli pattizi, derogabili semplicemente previa adozione di apposito atto amministrativo).

Le innovazioni della normativa sopra richiamata, possono così sintetizzarsi:

- è data la possibilità al Comune di consentire la trasformazione in piena proprietà del precedente diritto di superficie o del precedente diritto di proprietà gravato da vincoli, con un nuovo regime in proprietà a condizioni più favorevoli che in passato, se non direttamente senza vincoli qualora decorsi oltre venti anni dalla prima assegnazione; secondo la normativa oggi vigente vi è la possibilità di procedere anche con la cancellazione dei limiti massimi di prezzo di locazione e vendita delle unità immobiliari previsti dalle convenzioni e di qualunque vincolo soggettivo degli acquirenti (commi 49-bis, 49-ter e 49-quater dell'art. 31 della L. 448/98);
- **non spetta più obbligatoriamente all'U.T.E.** (per quanto sempre auspicabile al fine di una migliore attendibilità delle stime), poi Agenzia del Territorio e ora Agenzia delle Entrate, **bensi all'Ufficio tecnico comunale**, la competenza a determinare il corrispettivo dovuto per la trasformazione (comma 48, primo capoverso);
- 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 di proprietà – ciò vale sia per i lotti con fabbricati plurifamiliari e sia per

¹⁰ Si rinvia al paragrafo 4.2 per il riferimento normativo

¹¹ Legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica"

Art. 20. Autorizzazione alla vendita e alla locazione da parte dell'assegnatario o dell'acquirente di alloggi

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto e previa autorizzazione della regione, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine, gli alloggi stessi possono essere alienati o locati.

2 In tutti i casi di subentro il contributo è mantenuto a condizione che il subentrante sia in possesso dei requisiti soggettivi vigenti al momento del subentro stesso.

21. Interpretazione autentica.

1. I limiti di reddito di cui all'articolo 24, comma secondo, della legge 5 agosto 1978, n. 457, come modificato dall'articolo 15-bis del decreto-legge 15 dicembre 1979, n. 629, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 15 febbraio 1980, n. 25, sono quelli vigenti al momento dell'assegnazione, nel caso di cooperative, o della stipulazione di atto preliminare d'acquisto con data certa, negli altri casi o dell'acquisto degli alloggi.

2. I requisiti soggettivi e tutte le altre condizioni previste dall'articolo 18 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni, che devono essere posseduti dai soci di cooperative edilizie a proprietà individuale e indivisa, devono in tendersi riferiti ai soli assegnatari degli alloggi realizzati in attuazione dei programmi finanziati a norma della medesima legge n. 457 del 1978.

22. Disposizioni per l'attuazione dei programmi

1. L'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, è esteso a tutti i comuni. [Il termine di cui all'ultimo comma dell'articolo 2 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni, è prorogato fino al 31 dicembre 1995.]

2. I programmi di edilizia agevolata sono localizzati nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni, in aree delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, ovvero in aree esterne ai predetti piani e perimetrazioni, purché destinate dallo strumento urbanistico vigente all'edificazione a carattere residenziale. In tale ultimo caso gli interventi sono convenzionati con i comuni, secondo criteri definiti dalle regioni, ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni. (comma sostituito dall'articolo 1 della legge n. 136 del 1999)

23. Abrogazione e sostituzione di norme

1. E' abrogato l'articolo 3 della legge 29 settembre 1964, n. 847, così come sostituito dall'articolo 43 della legge 22 ottobre 1971, n. 865

2 Sono abrogati i commi quindicesimo, sedicesimo, diciassettesimo, diciottesimo e diciannovesimo dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

4. Il termine del 31 dicembre 1984, previsto dall'articolo 8, comma primo, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94, e successive modificazioni e integrazioni, è soppresso. 6. (abrogato dall'art. 136 del d.P.R. n. 380 del 2001)

i lotti con più fabbricati a schiera ma, di fatto, pur sempre plurifamiliari essendo le aree costituenti il lotto un'unità fondiaria urbanistica;

- nelle cooperative a proprietà indivisa, la proprietà degli alloggi è della cooperativa stessa, essendo riservato ai singoli soci assegnatari il diritto di uso o di abitazione. Pertanto, nell'ipotesi che il Comune decidesse di proporre la cessione della proprietà delle aree, già concesse in diritto di superficie, o di prospettare la sostituzione della precedente convenzione, stipulata in data anteriore all'entrata in vigore della L. 179/92, 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;
- a chiarimento della norma, stante il tempo trascorso dalla sua originaria formulazione, il Ministero dei LL.PP. in merito all'applicazione della L. 448/98, già da tempo ha precisato che i Comuni possono cedere in proprietà le aree nei P.E.E.P., già concesse in diritto di superficie, a prescindere dalla data di stipulazione della precedente convenzione. Ciò, a parere dello scrivente, fatta salva la condizione che l'assegnazione originaria non sia decaduta ex art. 1456¹² del C.C. (Clausola risolutiva espressa) o vi siano le condizioni per procedere con la decadenza dall'assegnazione per violazione grave dei vincoli di legge o convenzionali;
- sempre il Ministero dei LL.PP. in merito all'applicazione della L. 448/98, ha precisato che i Comuni possono deliberare di cedere in diritto di proprietà, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48, anche le aree già concesse in diritto di superficie, sulle quali non sia stato ancora ultimato l'intervento edificatorio o non sia stato ancora iniziato. Anche in tale caso, a parere dello scrivente, fatta salva la condizione che l'assegnazione originaria non sia decaduta o vi siano le condizioni per procedere con la decadenza dall'assegnazione per violazione grave dei vincoli di legge o pattizi.

Giova ricordare, inoltre, che ai sensi dell'ultimo capoverso del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98, gli oneri per la trasformazione del regime giuridico non possono in nessun caso superare quanto sarebbe dovuto al momento della trasformazione per la cessione in proprietà della stessa area.

Si tratta di una disciplina innovativa, che, se da un lato consente agli Enti Locali di fare "cassa", alienando la nuda proprietà di aree delle quali, sostanzialmente, non rientreranno mai nella disponibilità, dall'altro concede condizioni di favore agli assegnatari che, sottoscrivendo la nuova convenzione (anche quelli già cessionari in proprietà, prima dell'entrata in vigore della L. 179/92, qualora ancora operanti tutti i vecchi vincoli di legge e/o regolamentari contrattualmente sottoscritti), oltre ad acquistare la piena proprietà dell'area di sedime degli alloggi, soggiacciono ad una normativa vincolistica meno stringente delle precedenti. Infatti, i nuovi vincoli all'alienazione e locazione degli alloggi sono protratti per un periodo di tempo di vent'anni diminuito del tempo trascorso fra la data dell'originaria concessione del diritto di superficie (o proprietà) e la data di stipulazione della nuova convenzione. **Trascorso questo periodo di tempo, viene meno ogni vincolo di qualsivoglia natura, sia riguardo al prezzo di alienazione dell'immobile o al canone di locazione che ai requisiti soggettivi degli acquirenti.** Anche entro il periodo di tempo in cui il vincolo permane è consentita l'alienazione o la locazione dell'alloggio. Il vincolo consiste, infatti, nell'imposizione, da parte del Comune, di prezzi di cessione e canoni massimi di locazione secondo le convenzioni tipo regionali di cui agli art. 7 e 8 della L. 10/77 ora art. 18 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, commi 1, 4 e 5, con successive modifiche ed integrazioni. Trattandosi di interventi di edilizia agevolata-convenzionata è implicito che permangono, per tutta la durata della convenzione, i vincoli sui requisiti soggettivi da parte degli acquirenti o locatari degli alloggi.

L'analisi degli atti stipulati con gli assegnatari spesso rivela, nella generalità dei Comuni, che varie convenzioni in proprietà con le cooperative o con i singoli cittadini autocostruttori, benché stipulate dopo l'entrata in vigore della L. 179/92, recavano ancora la precedente disciplina vincolistica. Ciò conferisce a tali vincoli natura pattizia, ad eccezione delle clausole di nullità non più valide poiché non più previste in legge.

Infatti, prima della vigenza della L. 179/92, il regime della convenzione era articolato in un primo periodo, di dieci anni dalla data di rilascio dell'abitabilità o agibilità (se mai richiesta e ottenuta), durante il quale era assolutamente vietata sia l'alienazione che la locazione dell'alloggio; un secondo periodo, da dieci a vent'anni, durante il quale cessione e locazione erano consentiti solamente ai prezzi e canoni calcolati in funzione dei criteri specificati in convenzione, a pena di nullità delle clausole difformi, e solo nei confronti di soggetti in possesso dei requisiti, di

¹² Dispositivo dell'art. 1456 Codice Civile

I contraenti possono convenire espressamente che il contratto si risolva nel caso che una determinata obbligazione non sia adempiuta secondo le modalità stabilite (1).

In questo caso, la risoluzione si verifica di diritto quando la parte interessata dichiara all'altra che intende valersi della clausola risolutiva [1457 2] (2).

Precisazioni

(1) L'obbligazione deve essere indicata in modo preciso e non generico proprio perché la volontà delle parti si sostituisce al controllo del giudice in ordine alla gravità (1455 c.c.). Se, peraltro, sorgono contrasti tra le parti circa uno degli elementi costitutivi della fattispecie (ad esempio circa l'adempimento o meno, ovvero in ordine alla colpevolezza della parte), questi vengono demandati alla cognizione del giudice che decide con una sentenza accertativa e non costitutiva.

(2) La comunicazione, che produce i medesimi effetti di una sentenza giudiziale, è un atto unilaterale (1324 c.c.) recettizio (1334, 1335 c.c.).

legge e regolamentari, per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata; trascorsi, infine, i vent'anni, permaneva un vincolo perpetuo per il quale, in caso di alienazione dell'alloggio, l'assegnatario alienante sarebbe stato obbligato in ogni caso a corrispondere al Comune la differenza fra il prezzo di mercato dell'area, rilevato al momento della cessione e quanto pagato a titolo di costo area al momento dell'assegnazione. **Importante rimarcare che i termini di dieci e venti anni, per i vincoli di cui appena detto, decorrevano dalla data di rilascio dell'agibilità/abitabilità. Termine, molto spesso, mai iniziato a decorrere per mancata richiesta o rilascio dell'agibilità/abitabilità.** Si trattava evidentemente di un assetto proprietario particolarmente gravoso, cui ha posto rimedio la L. 179/92 che, all'art. 20, ha abrogato detti vincoli sostituendoli con un unico limite temporale di cinque anni dalla stipulazione dell'atto di cessione, durante i quali la cessione e locazione degli alloggi sono consentiti, previa autorizzazione (regionale per gli alloggi realizzati con i mutui ex L. 457/78 e ss.mm.ii.), solo in casi di gravi e documentati motivi. Allo scadere dei cinque anni viene liberalizzata l'alienazione e la locazione degli alloggi, salvo il rispetto di eventuali vincoli quali, ad esempio, quelli massimi di prezzo di cessione e di locazione derivanti da disposizioni normative in materia di finanziamento specifico e da disposizioni regolamentari comunali. **Vige sempre il principio del divieto di speculazione a valere sui contributi pubblici e sulle agevolazioni in genere concesse per la realizzazione degli interventi (edilizia sovvenzionata o agevolata convenzionata).** Regime vincolistico valido in particolare per le convenzioni stipulate dall'entrata in vigore dell'art. 20 della L. 179/92 fino all'entrata in vigore della L. 662/96, con la quale il regime vincolistico, attualmente vigente, è stato portato a vent'anni dalla data di stipulazione della convenzione di assegnazione in proprietà.

.....

In conclusione, una soluzione per il risanamento dei Piani, con il recupero delle risorse finanziarie, è quella di sfruttare le possibilità offerte dalla trasformazione del regime giuridico di assegnazione e del regime vincolistico in generale, ai sensi della norma su richiamata.

Al Comune, pertanto, in conformità alle normative citate, potrebbe apparire particolarmente vantaggioso proporre a tutti gli assegnatari la stipulazione della convenzione modificativa integrativa di cui al comma 46 dell'art. 31 della L. 448/98 poiché, in cambio di un corrispettivo commisurato, come detto, all'integrazione del costo dell'area, essi ottengono la sostituzione dei vecchi vincoli con il nuovo limite ventennale (trentennale prima dell'entrata in vigore dell'art. 23-ter, comma 1-bis, legge n. 135 del 2012) durante il quale gli alloggi possono essere ceduti e locati entro i prezzi massimi certificati dal Comune sulla base delle disposizioni regolamentari e vincoli contrattuali e in favore di soggetti in possesso dei requisiti di legge e regolamentari (art. 1 della L.R. 7 giugno 1989, n. 29 e principalmente con riferimento al reddito e all'impossidenza) per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata; trascorso tale limite temporale, gli assegnatari possono liberamente disporre dell'immobile in maniera piena e illimitata.

Al riguardo è importante evidenziare che nel territorio comunale di Sant'Antioco i Piani di Zona sono stati avviati da oltre venti anni e, soprattutto, da oltre trenta. Pertanto, in conformità alla normativa vigente, la cessione dell'area con la trasformazione del diritto di superficie in proprietà sarebbe di fatto una cessione con contestuale decadenza di tutto il regime vincolistico.

Questo rende ancor più appetibile per gli assegnatari la trasformazione del regime con l'acquisizione della piena proprietà del lotto o della quota parte di lotto in funzione delle quote millesimali e dei subalterni già posseduti in proprietà superficiaria.

Ove non si voglia procedere con l'acquisto della piena proprietà del lotto, malgrado siano decorsi oltre vent'anni dall'assegnazione originaria in diritto di superficie, secondo l'attuale formulazione della normativa, per limitare i costi di trasformazione e per facilitare il processo di alienazione e di trasferimento dei diritti immobiliari, vi è la possibilità di procedere con la cancellazione integrale dei limiti di prezzo di vendita e di locazione degli alloggi edificati, nonché di tutti i vincoli di natura soggettiva, trascorsi cinque anni dal primo trasferimento a fronte di un corrispettivo da calcolarsi in percentuale a quello determinato in applicazione del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii. e dalle disposizioni di cui al comma 3-bis dell'art. 5 della L. 106/2011 (conversione in Legge del Decreto Sviluppo n. 70 del 13/05/2011) che introduce i commi 49-bis e 49-ter all'art. 31 della Legge 448/1998, ulteriormente modificati, in ultimo, dal Decreto-Legge 23/10/2018, n. 119 convertito con modificazioni dalla L. 17/12/2018, n. 136 (in G.U. 18/12/2018, n. 293) che, con l'art. 25-undecies, modifica il comma 49-bis dell'art. 31 della L. 448/98 e introduce l'ulteriore comma 49-quater.

Analogamente si può procedere con la cancellazione dei massimali di prezzo e locazione e dei requisiti soggettivi, per le assegnazioni in proprietà, ai sensi del comma 49-ter dello stesso art. 31 della L. 448/98.

Si ritiene implicito che la cancellazione di tali limiti di prezzo operi per la sola durata residua della concessione in diritto di superficie novantanovenale. Allo scadere di tale termine, in caso di rinnovo oneroso della convenzione per altri novantanove anni, riprenderebbero vigore i limiti di prezzo di vendita e locazione e tutti i requisiti soggettivi per l'accesso all'edilizia economica e popolare, salvo nuove disposizioni legislative o nuovi vincoli convenzionali.

Ad integrazione di quanto sopra, ove non sia decorso il termine ventennale dall'originaria convenzione di assegnazione dell'area, ancora più vantaggiosa, è la soluzione di procedere con la cancellazione del regime vincolistico sui prezzi di vendita e locazione e sui requisiti soggettivi e liberalizzare i lotti dopo cinque anni dalla prima transazione a fronte di un corrispettivo da calcolarsi in percentuale a quello determinato in applicazione del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii. e dalle disposizioni di cui ai commi 49-bis, 49-ter e 49-quater dell'art. 31 della Legge 448/1998.

La fattispecie di cui al capoverso precedente sarebbe da tenere a mente qualora le assegnazioni fossero effettuate in un periodo più recente di venti anni.

Le nuove possibilità offerte dai commi 49-bis, 49-ter e 49-quater dell'art. 31 della Legge 448/1998, relativamente alla cancellazione dei limiti di prezzo di locazione o vendita delle unità immobiliari realizzate in regime di edilizia vincolata (ex art. 35 della L. 865/71 o ex art. 18 del d.P.R. 380/2001 anche al di fuori dei P.E.E.P.), nonché di tutti i requisiti soggettivi nei P.E.E.P., prevedevano che fosse demandata all'Amministrazione Comunale la determinazione percentuale di cui al comma 49-bis dell'art. 31 citato.

Con la novazione del comma 49-bis e con l'introduzione del comma 49-quater di cui sopra, il criterio di calcolo viene nuovamente demandato **(come da formulazione originaria del comma 49-bis) ad un Decreto Ministeriale da approvarsi entro trenta giorni dall'entrata in vigore della L. 17/12/2018, n. 136 (in G.U. 18/12/2018, n. 293) di conversione con modificazioni del Decreto-Legge 23/10/2018, n. 119. Allo stato attuale, pur essendo abbondantemente trascorsi tali termini, il decreto non risulta emanato e, pertanto, la norma non è al momento applicabile.**

Importante rilevare che l'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 49-bis e 49-quater prescinde dalla trasformazione del regime giuridico da diritto di superficie in proprietà.

In sostanza, è data la possibilità di rimanere in diritto di superficie e, contestualmente, abrogare il regime vincolistico sui limiti di prezzo di vendita e locazione delle unità immobiliari e sui requisiti soggettivi per l'accesso all'edilizia economica e popolare. A seguito di ciò si potrà cedere o locare la proprietà superficiaria dell'unità immobiliare abrogando i vincoli sui prezzi e sui requisiti soggettivi degli acquirenti e senza la contestuale necessità di acquisire preliminarmente la piena proprietà dell'area.

Al riguardo si ritiene importante effettuare alcune osservazioni in merito all'applicazione della norma nella fattispecie di cui al capoverso precedente, mantenendo il diritto di superficie, per i seguenti motivi:

- non sempre nel regime vincolistico in diritto di superficie può essere consentita l'alienazione delle unità abitative, pertanto in genere nessun criterio è stato determinato per la cessione degli alloggi. È il caso, ad esempio, delle Cooperative a proprietà indivisa o il caso di altri interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, sovvenzionata e convenzionata, qualora non consentito il riscatto della proprietà superficiaria delle unità immobiliari. Di conseguenza, nessuna modifica del regime vincolistico potrebbe essere effettuata sui prezzi di vendita della proprietà superficiaria. Lo stesso nuovo comma 49-quater esclude tale fattispecie dalla possibilità di cancellare i vincoli;
- la durata temporale dei vincoli per le assegnazioni in diritto di superficie è pari alla durata della concessione stessa, normalmente 99 anni. Pertanto, l'applicazione del comma 49-bis dovrebbe seguire regole diverse per il caso delle convenzioni in diritto di superficie rispetto a quelle in proprietà. Ciò, in particolare, in merito alla riduzione del corrispettivo in funzione della durata residuale dei vincoli;
- il termine temporale di vent'anni decorrenti dalla data dell'abitabilità/agibilità di cui alle convenzioni in proprietà ante L. 179/92 o dalla data di stipulazione nelle convenzioni in proprietà secondo il regime vigente nulla ha a che vedere con la durata temporale del regime vincolistico del diritto di superficie.

Per quanto sopra, tale possibilità è da ritenersi di valenza intermedia per gli assegnatari poiché non determinerebbe un'abrogazione perenne del regime vincolistico ma solo per la durata residuale della concessione. Vincoli che riprenderebbero vigenza dopo il rinnovo e il pagamento del corrispettivo pieno di rinnovo del diritto di superficie per altri 99 anni.

Il vantaggio dell'applicazione del solo comma 49-bis, restando in diritto di superficie, sarebbe quello di corrispondere all'Amministrazione comunale un importo inferiore rispetto a quello necessario per acquisire la piena proprietà dell'area e cedere o locare l'alloggio senza alcun vincolo di prezzo e sui requisiti soggettivi per tutta la durata della concessione novantanovenale.

Per i Piani di Zona in oggetto del Comune di Sant'Antioco, inoltre, se si tiene conto che le assegnazioni sono state effettuate da oltre vent'anni, è pressoché doveroso suggerire l'acquisizione della piena proprietà entrando nel regime di libero mercato, senza più vincoli.

Come detto, il su richiamato comma 49-bis, prevede la possibilità di cancellare i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative, o immobiliari in genere, e loro pertinenze nonché al canone massimo di locazione delle stesse e ai requisiti soggettivi degli acquirenti "... dopo che siano trascorsi

almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo.....”, sembrerebbe intendere che la possibilità sia offerta solo agli acquirenti (“primo trasferimento”) degli alloggi dai soggetti che li hanno realizzati in qualità di concessionari dal Comune in veste di soggetti attuatori, comportando quanto segue:

- la possibilità sarebbe offerta agli acquirenti dalle imprese che hanno realizzato gli alloggi in veste di soggetti attuatori individuati mediante bando pubblico per la realizzazione di interventi di edilizia economica e popolare; l'acquisto dell'alloggio sarebbe da intendere come primo trasferimento per la decorrenza dei cinque anni per potersi avvalere della possibilità di cancellare i vincoli sui prezzi per le vendite o le locazioni successive;
- quanto sopra dovrebbe valere anche per l'acquisizione delle unità abitative da parte dei soci delle cooperative che le hanno realizzate in veste di soggetti attuatori costruttori, individuati mediante bando pubblico per la realizzazione di interventi di edilizia economica e popolare;
- ancora, ai sensi del comma 49-ter citato, quanto sopra dovrebbe valere per la cancellazione dei vincoli per tutte le convenzioni ex art. 18 del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. anche al di fuori dei Piani di Edilizia Economica e Popolare e altri Piani ad essi assimilati; in tal caso, comunque, è ben nota sia perché di comune prassi e sia poiché non previsto il divieto in legge, la possibilità di annullare la convenzione ex art. 18 del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con il versamento degli oneri concessori commisurati al costo di costruzione nella misura valida alla data dell'annullamento dei vincoli; tale possibilità non è preclusa neppure per il concessionario che realizza l'intervento edilizio. In tal caso sarebbe da approfondire se in diritto amministrativo l'assenza del divieto espresso in legge permetta la possibilità di annullamento anticipato della convenzione ex art. 18 del d.P.R. 380/2001 e ss.mm., operata per prassi nella nostra Regione. In tal caso, l'introduzione del comma 49-ter sembrerebbe risolvere tale problematica permettendone la possibilità. È indubbio però, che l'introduzione del comma 49-ter sembra chiarire definitivamente la questione tanto controversa in merito alla validità dei vincoli della convenzione Bucalossi. Il comma 49-ter, pertanto, assimila in tutto e per tutto il regime vincolistico sui prezzi di alienazione e locazione delle convenzioni ex art. 35 della L. 865/71 con le convenzioni Bucalossi. I criteri di annullamento e il limite temporale di cinque anni dal primo trasferimento per poterne chiederne la cancellazione dei vincoli operano in modo analogo sia in applicazione del comma 49-bis che del comma 49-ter. Il titolare di Permesso di Costruire che abbia stipulato una convenzione ex art. 18 del d.P.R. 380/2001 con l'Amministrazione comunale non può procedere con la cancellazione ma può farlo solo ed esclusivamente colui che è acquirente dell'alloggio, se trascorsi almeno cinque anni, e lo stesso vincolo non decade automaticamente dopo il primo trasferimento come asserito con la Giurisprudenza precedente (Cassazione Civile Sez. II in data 04.12.2017 n. 28949);
- la possibilità di cancellazione dei vincoli non si ritiene ammissibile, per ovvie ragioni, per le imprese e per le cooperative nei P.E.E.P. in quanto la loro finalità è quella di realizzare interventi che abbiano come destinatari determinati soggetti con requisiti di reddito ed impossidenza ben precisi e che non siano stati già destinatari di agevolazioni per le stesse finalità in tutto il territorio nazionale e, pertanto, non sono essi stessi i destinatari degli interventi;
- quanto sopra detto, la norma non sembrerebbe e, di fatto, non risulta applicabile ai soggetti singoli in veste di auto costruttori nei P.E.E.P., assegnatari dei lotti direttamente dall'Amministrazione Comunale, che realizzano direttamente gli interventi per se stessi; tale limitazione sembrerebbe illogica nello spirito della legge finalizzata ad agevolare i trasferimenti immobiliari nella direzione dell'alienazione del patrimonio pubblico e della semplificazione amministrativa. La disposizione normativa, sarebbe invece applicabile, però, per i loro aventi causa dopo cinque anni dalla stipulazione dell'atto di acquisto dell'unità immobiliare.

Per quanto detto sopra si suggerisce di proporre a tutti gli assegnatari di lotti e alloggi nei Piani di Edilizia Economica e Popolare, eventualmente non compresi negli ambiti espressamente esclusi dalla procedura, la trasformazione del regime giuridico in conformità alla legislazione vigente e dei criteri che saranno approvati con apposita deliberazione del Consiglio Comunale con atto di natura regolamentare.

In via prioritaria si propone l'acquisto della piena proprietà dell'area o, in subordine, la sola cancellazione dei limiti di prezzo di cessione e di locazione delle unità immobiliari e dei vincoli soggettivi per l'accesso all'edilizia economica e popolare, qualora emanato dal MEF il decreto attuativo della norma.

2.2 Schematizzazione opportunità

I vantaggi principali per gli assegnatari possono essere così riassunti:

1. trasformazione del regime di assegnazione dal diritto di superficie alla piena proprietà: modifica sostanziale del valore patrimoniale del bene con regime vincolistico residuo limitato nel tempo o addirittura estinto per decorso del termine ventennale dalla data di assegnazione originaria (in regime di libero mercato); per gli atti di assegnazione stipulati da oltre vent'anni la trasformazione contiene in sé anche la fine del regime vincolistico. Per

gli atti più recenti vi è comunque la possibilità di abrogare il regime vincolistico in relazione ai massimali di vendita o locazione con un'integrazione del corrispettivo dovuto all'Amministrazione comunale;

2. possibilità di locare o trasferire il bene (alienazione, donazione, successione, etc.) senza alcun regime vincolistico; con il regime in diritto di superficie l'assegnatario è proprietario dell'edificio ma non del suolo e allo scadere della concessione, in mancanza di rinnovo, l'Amministrazione comunale rientra nella totale disponibilità dell'area e di quanto ivi realizzato diventando, pertanto, anche proprietario dell'edificio e, in generale, **senza alcun onere di indennizzo** (di ciò gli assegnatari spesso non sono ben consapevoli), salvo diverse disposizioni regolamentari e contrattuali (eventuale indennizzo del valore residuo del fabbricato a seguito degli interventi manutentivi e di efficientamento in contrasto alla vetustà); è ammessa la possibilità di rinnovo della concessione su istanza del concessionario previo versamento di un corrispettivo pari al costo dell'area al momento del rinnovo e al costo, previa stima, per il rinnovamento delle urbanizzazioni (quest'ultimo costo che, tranne nel caso di totale disfacimento delle opere, dovrebbe essere una quota parte di quanto necessario per l'esecuzione ex novo ed integrale delle urbanizzazioni);
 3. **per le assegnazioni già in proprietà con regime vincolistico antecedente alla L. 179/92**, stipulate prima del (15.03.1992) o eventualmente dopo ma con lo stesso regime vincolistico avente di fatto natura pattizia, vi è la possibilità di procedere con la trasformazione e abrogazione del regime vincolistico che, in molti casi con le convenzioni stipulate, si trovano ancora all'anno zero non avendo richiesto e ottenuto l'abitabilità/agibilità. Al riguardo si evidenziano le tesi opposte seguenti:
 - a) tesi secondo la quale per le convenzioni in proprietà ante L. 179/92 i vincoli decennali e ventennali sull'alienabilità sarebbero automaticamente decaduti con l'abrogazione dei commi 15 e segg. dell'art. 35 della L. 865/71 operata dall'art. 20 della L. 179/92. In tale fattispecie diventerebbe automaticamente possibile la cessione degli alloggi a prezzi liberi e a chiunque, purché dopo soli cinque anni dall'assegnazione originaria, senza necessità di versare al Comune la differenza tra prezzo di mercato e prezzo pagato rivalutato, comportando di fatto un indebito arricchimento a discapito dei sacrifici imposti in fase di acquisizione delle aree a prezzi di esproprio e con disparità di trattamento rispetto alle assegnazioni avvenute in diritto di superficie a parità di condizioni sui corrispettivi di assegnazione ma con regime vincolistico ben più gravoso – tale tesi sembrerebbe in contrasto con la disposizione del comma 49-bis dell'art. 31 della L. 448/98 sia nella sua formulazione originaria che, ancor più, nella formulazione attuale come novata con l'art. 25-undecies della L. 17.12.2018, n. 136;
 - b) tesi opposta secondo la quale l'abrogazione di cui all'art. 20 della L. 179/92 opererebbe solo per le convenzioni post 15.03.1992. Se così non fosse non avrebbero alcun senso i richiami alle convenzioni in proprietà ante L. 179/92 operato dai commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii., con particolare riferimento al comma 46, nonché a quanto indicato nel comma 49-bis in relazione proprio alla cancellazione dei vincoli sui massimali di costo e locazione e sui requisiti soggettivi (sia nella formulazione originaria che nell'attuale come indicato nella precedente lett. a). A questa tesi sembrerebbero dare conferma varie Sentenze, tra le quali quelle di Cassazione Civile sez. II, 04/07/2014, n. 15406, [Cassazione Civile Sez. un. in data 16.09.2015 n. 18135](#), [Cassazione Civile Sez. II in data 14.03.2016 n. 4948](#), [Cassazione Civile Sez. II in data 03.01.2017 n. 18135](#), [Cassazione Civile Sez. II in data 04.12.2017 n. 28949](#), [Cassazione Civile Sez. II in data 28.05.2018 n. 13345](#);
 - c) tesi, secondo la quale, nel caso in cui i vincoli contenuti nelle convenzioni ante o post L. 179/92 discendano anche da norme regolamentari, pertanto con valenza di natura pattizia, necessita la stipulazione dell'atto integrativo e abrogativo per la loro cancellazione, ai sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii..
- La problematica di cui sopra la si può ritrovare nel caso in cui siano state stipulate convenzioni in proprietà ante legge 179/92 con vincoli sull'alienabilità dell'alloggio citati con espresso richiamo ai commi 15 e segg. dell'art. 35 della L. 865/71. Secondo la formulazione del comma 46 e del comma 49-bis, sia nella formulazione originaria che in quella attualmente vigente, la decadenza di tali vincoli non sarebbe automatica, ma dovrebbe passare attraverso il combinato disposto del comma 48 e del novato comma 49-bis con il pagamento del corrispettivo dovuto ai sensi dei citati commi e con la stipulazione di un atto, anche sotto forma di scrittura privata autenticata, soggetto a trascrizione.**
- In ogni caso, trattandosi di una problematica di natura giuridica molto delicata, si ritiene che al riguardo sia necessaria una attenta valutazione anche sotto tale profilo;**
4. per le eventuali assegnazioni già in proprietà con regime vincolistico trentennale, stipulate successivamente all'entrata in vigore della L. 662/96, art. 3, commi 60 e segg., la possibilità di procedere con la trasformazione (passando al regime ventennale) o abrogazione del regime vincolistico ai sensi del comma 49-ter dell'art. 31 della L. 448/98 vigente;
 5. cancellazione dei limiti massimi di prezzo per la vendita o la locazione degli alloggi nonché di tutti i requisiti soggettivi per l'accesso all'edilizia economica e popolare, ai sensi dei commi 49-bis e 49-quater dell'art. 31

della L. 448/98, pur rimanendo in regime di proprietà superficaria, previo versamento di un corrispettivo calcolato in percentuale del corrispettivo per l'acquisizione della piena proprietà dell'area. Tale possibilità "intermedia" permette la commercializzazione a prezzi di libero mercato della proprietà superficaria ad un prezzo meno oneroso della trasformazione in piena proprietà e senza necessità della verifica dei requisiti soggettivi degli acquirenti. In tale caso il prezzo di mercato dell'alloggio ha un valore intermedio tra quello di una piena proprietà senza alcun vincolo e quello di una proprietà superficaria vincolata come quella attuale.

I vantaggi principali per l'Amministrazione Comunale:

- A. semplificazione dei procedimenti amministrativi e riduzione dei carichi di lavoro. Riduzione/eliminazione degli adempimenti burocratici in merito ai controlli e alle verifiche nella gestione dei contratti di assegnazione; determinazione dei corrispettivi massimi di locazione o vendita delle unità immobiliari; verifica requisiti acquirenti; applicazione sanzioni per inottemperanza ai patti contrattuali, con eliminazione dei costi connessi;
- B. mettere finalmente ordine sotto il profilo finanziario, urbanistico, patrimoniale ed amministrativo negli ambiti interessati dai Piani di Zona o dai Piani per gli Insediamenti Produttivi;
- C. riduzione o eliminazione dei potenziali contenziosi e dei conseguenti procedimenti legali, soprattutto in caso riscontro di nullità virtuali negli atti posti in essere per violazione dei patti contrattuali, con particolare attenzione alla mancanza dei requisiti soggettivi per l'accesso all'edilizia agevolata-convenzionata;
- D. alienazione della nuda proprietà delle aree concesse in diritto di superficie, che di fatto non rientreranno mai nella piena disponibilità dell'Ente, con possibilità di introitare risorse finanziarie sia a copertura dei maggiori costi di esproprio delle aree e di esecuzione delle opere di urbanizzazione, sia per il completamento o la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione e riqualificazione di quelle esistenti, con particolare riferimento alle aree verdi spesso non realizzate o trascurate, sia, volgarmente, per far cassa introitando risorse per nuovi investimenti, prioritariamente nello stesso ambito di zona per la riqualificazione urbanistica, in linea con le più recenti disposizioni in materia di finanza pubblica.

Tutte le risorse necessarie per la completa attuazione dei Piani di Zona, acquisizioni o urbanizzazioni primarie, si ritiene siano a destinazione vincolata, con particolare riferimento alle opere a verde attrezzato in genere mancanti.

2.3 Alienazione dei volumi per servizi strettamente connessi con la residenza e relativa possibilità di modifica della destinazione d'uso.

Come ben noto, nella redazione di un piano attuativo, secondo la normativa urbanistica regionale, ai sensi e per gli effetti del Decreto Assessoriale agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, n. 2266/U/'83, art. 4 – "Limiti di densità edilizia per le diverse zone" – al secondo comma è previsto che il numero degli abitanti presumibilmente insediabili sia dedotto assumendo, salvo diversa dimostrazione in sede di dimensionamento dello strumento urbanistico comunale, il parametro di 100 m³ ad abitante, dei quali:

- 70 m³ per la residenza;
- 20 m³ per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde) – così come definiti dalla Direttiva "Categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e destinazione d'uso – Individuazione dei dati dimensionali relativi ai servizi strettamente connessi alla residenza", allegata alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 52/22 del 22 novembre 2017;
- 10 m³ per servizi pubblici.

Al riguardo è importante evidenziare che lo strumento urbanistico generale vigente per il Comune di Sant'Antioco è il P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale). In tale strumento, in relazione agli ambiti in esame, non vi è una dettagliata analisi e un conseguente calcolo di dimensionamento degli abitanti insediabili, ma si è proceduto semplicemente con l'adozione dei parametri di base di cui alla norma regionale su richiamata, come da piani già approvati (semplice recepimento).

Con riferimento alla ripartizione numerica di cui all'art. 4 del Decreto RAS 2266/u/'83 su richiamato, in fase di dimensionamento dei Piani Generali o attuativi, è divenuta consuetudine che, a prescindere dal parametro metri cubi ad abitante, la volumetria complessiva sia ripartita percentualmente come segue:

1. una quota non inferiore al 10%, di competenza dell'Amministrazione comunale, da destinare a servizi pubblici (facente parte del Patrimonio indisponibile del Comune);
2. una quota non inferiore al 20% da destinare a servizi strettamente connessi con la residenza (da intendersi come servizi privati di zona);
3. una quota non superiore al 70% da destinare a residenze.

Al riguardo, si ritiene che qualora il dimensionamento degli strumenti urbanistici sia effettuato con una dotazione diversa dal parametro indicativo dei 100 m³/ab anche la ripartizione della volumetria debba conseguire ad un preciso dimensionamento progettuale, non essendo prescritte e vincolanti le ripartizioni percentuali su indicate.

Ciò, ancor più, con l'entrata in vigore della L.R. 11 gennaio 2019, n. 1 che, con l'art. 16, comma 1, ha modificato i parametri di cui al precedente punto 2. ponendo il limite minimo per i s.s.c.r. al 5% della volumetria complessiva del piano attuativo.

Gli aspetti di cui sopra permettono maggiori margini operativi in fase di analisi e di dimensionamento nello studio dell'adeguamento degli strumenti urbanistici e, soprattutto, nella risoluzione di criticità di natura urbanistica.

Le Amministrazioni comunali, con l'esproprio delle aree per la redazione dei P.E.E.P. hanno acquisito l'intera volumetria disponibile e provveduto, sovente, all'assegnazione (in diritto di superficie o in proprietà) della sola volumetria residenziale o della volumetria residenziale con parziale quota dei servizi strettamente connessi con la residenza di fatto annessi alla residenza stessa.

Le volumetrie per i servizi urbani e sociali, secondo la formulazione originaria della norma, comprendenti i servizi privati (o servizi strettamente connessi con la residenza), andavano iscritte al Patrimonio indisponibile dell'Ente e potevano essere assegnate esclusivamente in diritto di superficie per un minimo di 60 e un massimo di 99 anni, rinnovabile.

Con la formulazione vigente dell'art. 35 della L. 865/71, anche le volumetrie per s.s.c.r. possono essere assegnate in proprietà. Tale possibilità avrebbe una notevole rilevanza sotto il profilo patrimoniale nel momento in cui le amministrazioni si dovessero ritrovare ancora in capo tale volumetria, senza mai aver realizzato direttamente gli interventi o senza aver provveduto all'assegnazione e introitato le risorse corrispondenti.

Ora, ai sensi dell'art. 11 commi 2 e 2bis della Legge Regionale 23/10/1985¹³, n. 23 così come modificato ed integrato in ultimo dall'art. 16, comma 1, lett. b) e c) della L.R. 11/01/2019, n. 1 e con la contestuale abrogazione del comma 32 dell'art. 18 della Legge Regionale n. 12 del 30/06/2011¹⁴ e ss.mm.ii., vi è ancora la possibilità di convertire parte di tali volumetrie in residenziale abitativo, con i principali vantaggi per l'ente, di seguito elencati:

1. soddisfare l'esigenza primaria dell'abitazione, senza necessità di acquisire nuove aree in esproprio per la realizzazione di nuovi P.E.E.P., evitando così di consumare ulteriore territorio con la trasformazione urbanistica, per soggetti aventi i requisiti per l'accesso all'edilizia economica e popolare (sovvenzionata o agevolata) a prezzi più vantaggiosi di quelli al libero mercato. Tale possibilità risulta pressoché impraticabile negli ambiti di territorio comunale di Sant'Antioco oggetto del presente studio. In ogni caso, risulta importante, in fase di assestamento dei singoli Piani, individuare la quota minima del 5% per s.s.c.r. in conformità al novato art. 11 commi 2 e 2 bis della L.R. 23/85 – quota, per s.s.c.r. in genere impropriamente ed illegittimamente utilizzata come volumetria abitativa;
2. cedere parte della volumetria disponibile ai lotti esistenti, eventualmente tramite bando, nel rispetto della normativa dei Piani di Zona, qualora assentibile: per permettere la realizzazione di ampliamenti o di ulteriori unità abitative senza necessità di consumare altro territorio; ciò sarebbe auspicabile per quei lotti di dimensioni notevoli e con indice fondiario molto basso; anche tale possibilità è risultata pressoché impraticabile nei Piani di Zona di Sant'Antioco oggetto del presente studio;
3. alienare volumetrie iscritte al patrimonio disponibile del Comune che, a seguito della notevole crisi economica, difficilmente potrebbero essere assegnate per servizi privati di quartiere determinando nel contempo un mancato introito per le casse comunali. Al riguardo, essendo i Piani di Zona in esame privi, o pressoché privi di servizi privati, si ritiene che a seguito di indagini di mercato possano o debbano essere incentivate attività di servizi e produttive in genere compatibili con la residenza (comprese attività ascrivibili alla categoria di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata);
4. incamerare risorse economiche dall'alienazione di tali volumetrie, reintroitando quanto già investito per l'attuazione dei piani e permettendo nuovi investimenti di riqualificazione degli stessi, e non solo.

Per quanto su detto i Piani attuativi sono stati analizzati sotto il profilo urbanistico-edilizio al fine di verificare le ipotesi di attuazione degli interventi per s.s.c.r. qualora disponibili.

Non vi è dubbio che, a seguito delle criticità emerse in fase di analisi, di cui si dirà nella trattazione dei singoli Piani, necessiti uno studio urbanistico generale di riordino e di riqualificazione, soprattutto per quanto concerne il completamento delle opere a verde e dei servizi privati (s.s.c.r. propriamente intesi) e pubblici (urbanizzazioni secondarie) attualmente assolutamente carenti.

¹³ Si rinvia al paragrafo 4.4 per il riferimento normativo

¹⁴ Si rinvia al paragrafo Errore. L'origine riferimento non è stata trovata. per il riferimento normativo

In ultimo, con la Legge Reg.le 23.04.2015, n. 8 “Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio” con l’art. 7¹⁵ è stato modificato, tra l’altro, l’art. 11 della L.R. 23/85 e ss.mm.ii. in relazione ai mutamenti di destinazione d’uso prevedendo le categorie funzionali all’interno delle quali il mutamento della destinazione d’uso è sempre consentito, potendo conseguentemente essere effettuate senza necessità di particolari prescrizioni da sottoporre a provvedimento concessorio o, più in generale, a titolo abilitativo edilizio.

Quanto sopra, nei fabbricati esistenti, consente sempre la possibilità di utilizzo della volumetria residenziale per servizi strettamente connessi con la residenza e viceversa in conformità all’attuale formulazione dell’art. 11 della L.R. 23/85.

La disciplina di cui sopra è stata ulteriormente integrata e chiarita con le disposizioni di cui alla Direttiva “Categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e destinazione d’uso – Individuazione dei dati dimensionali relativi ai servizi strettamente connessi alla residenza”, allegata alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 52/22 del 22 novembre 2017.

2.4 Regime fiscale nella stipulazione degli atti integrativi

Gli atti di nuova cessione in proprietà o di assegnazione in diritto di superficie e gli atti integrativi di trasformazione del regime giuridico nei Piani di Zona o Piani ad essi assimilati, vengono registrati e trascritti a spese dei concessionari che possono usufruire dei benefici previsti dal comma 60 dell’articolo 3 della Legge n. 662/96 e dall’art. 32, comma 2 del D.P.R. 601/73 e cioè la registrazione in misura fissa nonché l’esenzione dalle imposte di trascrizione e catastale in virtù del comma 4-ter dell’art. 20 della L. 11/11/2014, n. 164.

¹⁵ **Art. 7 – Modifiche all’articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985 (Mutamenti di destinazione d’uso)**

1. L’articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985 è sostituito dal seguente:

“Art. 11 (Mutamenti della destinazione d’uso)

1. Relativamente alle destinazioni d’uso sono individuate le seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale, ivi compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
- b) turistico-ricettiva;
- c) artigianale e industriale;
- d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;
- e) agricolo-zootecnica.

2. La destinazione d’uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

3. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d’uso ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall’esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l’assegnazione dell’immobile o dell’unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle indicate al comma 1.

4. Il mutamento della destinazione d’uso all’interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

5. Il mutamento della destinazione d’uso da una categoria funzionale all’altra è regolamentato dallo strumento urbanistico generale comunale.

3. INTERVENTI COSTRUTTIVI DI EDILIZIA AGEVOLATA-CONVENZIONATA DI VIALE TRENTO E DI VIA TRILUSSA - STATO DI ATTUAZIONE, PRINCIPALI PROBLEMATICHE RISCONTRATE E PROPOSTE RISOLUTIVE.

3.1 Breve cronistoria dei principali atti amministrativi di approvazione e di attuazione del Piano di localizzazione ex art. 51 della Legge 865/71 e ss.mm.ii. lungo il Viale Trento/Via Bologna - 5° biennio.

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.

DATA ARRIVO	24.10.87
REGISTRATO	
N. PROT.	261/87

PROT. N° 45157 DEL 24/10/87

5° b

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI - EDILIZIA RESIDENZIALE

OGGETTO: LEGGE 5.8.78, N.457, - ART.36 - PROGETTO BIENNALE REGIONALE PER GLI ANNI 1986/87 CONCERNENTE L'EDILIZIA AGEVOLATA-CONVENZIONATA, NUOVE COSTRUZIONI.
 COMUNICAZIONE DI FINANZIAMENTO.
 PROGRAMMA DA REALIZZARSI NEL COMUNE DI SANT'ANTIOCO
 PRATICA N. 5209206301 PROT. N. 05587 (CITARE ENTRAMBI NELLA RISPOSTA)

ALLA COOPERATIVA MONTE CRESIA COOP.
 VIA R.LACONI 16
 SANT'ANTIOCO

ALL'ISTITUTO DI CREDITO CARIPLO
 VIALE BONARIA
 09100 - CAGLIARI

AL COMUNE DI SANT'ANTIOCO

Con la nota al lato, in relazione alla pratica RAS prot. n. 15157 del 14.10.1987, venne comunicata l'autorizzazione per un intervento di 10 alloggi (punto 1) di **superficie utile abitabile inferiore a m² 95**, con mutuo agevolato di £ 600.000.000 (€ 309.874,14) - pari a £ 60.000.000 ad unità abitativa.

La comunicazione di finanziamento era relativa alla pratica n. 5209206301 prot. n. 5587.

Finanziamento ai sensi dell'art. 36 della L. 05.08.1978, n. 457, conseguente alla partecipazione al bando di concorso RAS indetto con D.A. n. 2909/2 del 30.12.1986.

Nel punto 5 della comunicazione al lato viene indicata la tempistica per addivenire all'inizio dei lavori e alla stipulazione del contratto di mutuo.

1. SI COMUNICA CHE CODESTA COOPERATIVA, IN RELAZIONE ALLA PARTECIPAZIONE AL BANDO DI CONCORSO INDETTO CON IL D.A. N. 2909/2 DEL 30.12.86 E' STATA AMMESSA - AI SENSI DEL D. A. N. 1155/2 DEL 28.09.1987 IN CORSO DI PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.A.S. - ALLA CONCESSIONE DI UN CONTRIBUTO ANNUO FINALIZZATO AL CONSEGUIMENTO DI UN MUTUO MASSIMO AGEVOLATO DI L. 600.000.000 PER LA REALIZZAZIONE DI N. 10 ALLOGGI DI EDILIZIA AGEVOLATA-CONVENZIONATA NEL COMUNE DI SANT'ANTIOCO
5. AL FINE DI RISPETTARE IL TERMINE POSTO DALL'ART. 9 DELLA LEGGE 457/78, COME INTEGRATO DEL PUNTO 7 DALL'ART.1 DEL D.L. 23.1.1982, N. 9 CONVERTITO IN LEGGE 25.3.1982, N.94, IL PROGRAMMA FINANZIATO DEVE PERVENIRE ALLA FASE DI INIZIO DEI LAVORI, ALLA CONCESSIONE DEL CONTRIBUTO ED ALLA STIPULA DEL CONTRATTO CONDIZIONATO DI MUTUO ENTRO DIECI MESI DALLA DATA DELLA RICEZIONE DELLA PRESENTE COMUNICAZIONE.
6. LE AREE DA METTERE A DISPOSIZIONE DEGLI STESSI SOGGETTI DOVRANNO ESSERE ASSEGNATE A CURA DEL COMUNE ENTRO SESSANTA GIORNI DALLA PRESENTE "COMUNICAZIONE REGIONALE" A PENA DI DECADENZA DEL FINANZIAMENTO (ART.25 DELLA L.R. N. 5 DELL'11.4.1985), SALVO CHE LE STESSE SIANO GIÀ DI "PROPRIETÀ" DI CODESTA COOPERATIVA A TITOLO PRIVATO, E DOVRANNO ESSERE UBICATE:
 A) IN PIANO DI ZONA EX LEGE 167/62, APPROVATO O ANCHE SOLO ADOTTATO (ART. 2 LEGGE 27/6/1974, N. 247);
 B) IN AREE DELIMITATE AI SENSI DELL'ART. 51 DELLA L. 865/71;
 C) NELLE AREE E NELLE ZONE DI CUI ALL'ART. 13 DELLA L. 28.1.1977, N.10;
7. STIPULA DELLA CONVENZIONE
 AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 865/1971, ENTRO 30 GIORNI DALLA ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE DI ASSEGNAZIONE DELL'AREA (SOLTANTO PER LE AREE DI CUI ALLE LETTERE "A", "B" E "C" DEL PRECEDENTE PUNTO 6).

LIMITI E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DEGLI ALLOGGI AI FINI DELLA QUANTIFICAZIONE DEL MUTUO.
 IL COSTO DEGLI ALLOGGI DA REALIZZARE VIENE COSÌ DETERMINATO:
 1) COSTO DI ELEVAZIONE (C.E.): (COSTO RIFERITO A TUTTE LE OPERAZIONI REALIZZATE ALLA QUOTA DEL RUSTICO DAL PRIMO PIANO DI CALPESTIO AL DI SOPRA DELL'ESTRADOSSO DELLE FONDAZIONI) LIRE 421.417/MQ.;
 2) COSTO DI COSTRUZIONE (C.C.): (SOMMA DEL COSTO DI ELEVAZIONE PIU' COSTO FONDAZIONE, SISTEMAZIONI ESTERNE E ALLACIAMENTI) LIRE 505.700/MQ.;
 3) COSTO GLOBALE (C.G.): COSTO DI COSTRUZIONE E SPESE TECNICHE E GENERALI, PROSEZIONI GEOGNOSTICHE, ACQUISIZIONE AREE E URBANIZZAZIONI) LIRE 707.980/MQ.

AL LIMITE MASSIMO DEL COSTO DI ELEVAZIONE (C.E.) SONO CONSENTITE LE MAGGIORAZIONI PREVISTE DALLE SITUAZIONI OGGETTIVE INDICATE DALL'ART. 2 DEL D.M. N. 258 DEL 23/5/1984 (G.U. N° 184 DEL 5/7/1984).
 I SUINDICATI LIMITI DI COSTO SONO RIFERITI ALLA SUPERFICIE COMPLESSIVA (S.C.) COSTITUITA DALLA SUPERFICIE UTILE ABITABILE (S.U.) AUMENTATA DEL 60% DELLE SUPERFICI NETTE NON RESIDENZIALI (S.N.R.) (VEDI SUCCESSIVO PUNTO 11.1).

- 11.1 IL PROGETTO ESECUTIVO DELL'INTERVENTO DEVE ESSERE SOLLECITAMENTE PRE-
DISPOSTO A CURA DEL BENEFICIARIO E PRESENTATO AL COMUNE PER OTTENERE LA
CONCESSIONE EDIFICATORIA ENTRO 90 GIORNI DALLA DATA DELLA DELIBERAZIONE
DI INDICAZIONE ED ASSEGNAZIONE DELL'AREA.
GIOVA SOTTOLINEARE CHE LE ABITAZIONI, ULTRE ALLE CARATTERISTICHE COSTRUT-
TIVE "PREFERENZIALI" CHE COSTITUISCONO IMPEGNO CONVENZIONALE DELL'OPERA-
TORE BENEFICIARIO, DEVONO RISPETTARE I SEGUENTI LIMITI DI SUPERFICIE:
- SUPERFICIE UTILE ABITABILE (SU), 95 METRI QUADRATI;
- SUPERFICIE NETTA NON RESIDENZIALE (SNR), 40% DELLA SUPERFICIE UTILE
ABITABILE OLTRE AD UN MASSIMO DI MQ.18 PER AUTORIMESSA O POSTO MACCHI-
NA AL COPERTO;
IL PROGETTO DEVE CONTENERE IL "QUADRO TECNICO ECONOMICO" COMPILATO
SULL'APPOSITO MODULO C.E.R. SECONDO IL MODELLO ALLEGATO.
- 18.3 COPIA NOTARILE DELLA DELIBERAZIONE DI ASSEGNAZIONE E I CERTIFICATI RELA-
TIVI AI REQUISITI SOGGETTIVI DEI SOCI COSI' OTTENUTI DOVRANNO ESSERE
TRASMESSI TEMPESTIVAMENTE A QUESTO ASSESSORATO AL FINE DELL'APPLICAZIO-
NE DEI TASSI AGEVOLATI A CARICO DEI SOCI, CHE VERRANNO SUCCESSIVAMENTE
COMUNICATI A CODESTA COOPERATIVA ED ALL'ISTITUTO MUTUANTE.
- 18.4 SI RAMMENTA INOLTRE CHE SECONDO QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 8. SECONDO
COMMA DELLA LEGGE 457/78, GLI ATTI PUBBLICI DI ASSEGNAZIONE ED IL RELA-
TIVO FRAZIONAMENTO DEL MUTUO (COOPERATIVA A PROPRIETA' DIVISA) DOVRANNO
ESSERE EFFETTUATI ENTRO DUE ANNI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI,
A PENA DI DECADENZA DEL BENEFICIO.

L'ASSESSORE
(BACHISIO MURRU)

Con le note di cui si riportano alcuni stralci a seguire, 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), equivalente ad una media di £ 60.000.000 ad unità abitativa.

Le comunicazioni di finanziamento erano relative alle pratiche prot. n. 5588, prot. n. 5589 e prot. n. 8878. Finanziamento ai sensi dell'art. 36 della L. 05.08.1978, n. 457, conseguente alla partecipazione al bando di concorso indetto con D.A. n. 2909/2 del 30.12.1986.

PROT. N° 9634 DEL 30/9/1988

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI - EDILIZIA RESIDENZIALE

OGGETTO: LEGGE 5.8.78, N.457,- ART.36 - PROGETTO BIENNALE REGIONALE PER GLI
ANNI 1986/87 CONCERNENTE L'EDILIZIA AGEVOLATA-CONVENZIONATA, NUOVE
COSTRUZIONI.
COMUNICAZIONE DI FINANZIAMENTO.
PROGRAMMA DA REALIZZARSI NEL COMUNE DI SANT'ANTIOCO
PRATICA N. PROT.N.05588 (CITARE ENTRAMBI NELLA RISPOSTA)

ALLA COOPERATIVA MONTE CRESIA COOP.
VIA PETRARCA 15
SANT'ANTIOCO

ALL'ISTITUTO DI CREDITO CARIPLO
VIALE BONARIA
09100 - CAGLIARI

AL COMUNE DI SANT'ANTIOCO

1. SI COMUNICA CHE CODESTA COOPERATIVA, IN RELAZIONE ALLA PARTECIPAZIONE AL
BANDO DI CONCORSO INDETTO CON IL D.A. N. 2909/2 DEL 30.12.86 E' STATA AM-
MESSA - AI SENSI DEL D. A. N. 1155/2 DEL 28.09.1987 (SUPPL. STR. N° 1 AL
B.U.R.A.S. N° 39/1987) - ALLA CONCESSIONE DI UN CONTRIBUTO ANNUO FINALIZ-
ZATO AL CONSEGUIMENTO DI UN MUTUO MASSIMO AGEVOLATO DI L. 600.000.000
PER LA REALIZZAZIONE DI N. 10 ALLOGGI DI EDILIZIA AGEVOLATA-CONVENZIONATA
NEL COMUNE DI SANT'ANTIOCO. DETTA AMMISSIBILITA' E' STATA AUTO-
RIZZATA DALLA GIUNTA REGIONALE CON DELIBERAZIONE N° 55/70 DELL'1/12/1987
IN RELAZIONE ALLE ULTERIORI DISPONIBILITA' FINANZIARIE CONSEGUENTI
ALL'ASSESTAMENTO DI PROGRAMMA APPROVATO DALLA GIUNTA STESSA.

Figura 1 - Stralcio comunicazione finanziamento per intervento di dieci alloggi: RELIZZATO

PROT. N° 9634 DEL 30/9/1988

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI - EDILIZIA RESIDENZIALE

OGGETTO: LEGGE 5.8.78, N.457, - ART.36 - PROGETTO BIENNALE REGIONALE PER GLI ANNI 1986/87 CONCERNENTE L'EDILIZIA AGEVOLATA-CONVENZIONATA, NUOVE COSTRUZIONI.
COMUNICAZIONE DI FINANZIAMENTO.
PROGRAMMA DA REALIZZARSI NEL COMUNE DI SANT'ANTIOCO
PRATICA N. PROT.N.05589 (CITARE ENTRAMBI NELLA RISPOSTA)

ALLA COOPERATIVA MONTE CRESIA COOP.
VIA R.LACONI 16
SANT'ANTIOCO

ALL'ISTITUTO DI CREDITO CARIPLO
VIALE BONARIA
09100 - CAGLIARI

AL COMUNE DI SANT'ANTIOCO

1. SI COMUNICA CHE CODESTA COOPERATIVA, IN RELAZIONE ALLA PARTECIPAZIONE AL BANDO DI CONCORSO INDETTO CON IL D.A. N. 2909/2 DEL 30.12.86 E' STATA AMMESSA - AI SENSI DEL D. A. N. 1155/2 DEL 28.09.1987 (SUPPL. STR. N° 1 AL B.U.R.A.S. N° 39/1987) - ALLA CONCESSIONE DI UN CONTRIBUTO ANNUO FINALIZZATO AL CONSEGUIMENTO DI UN MUTUO MASSIMO AGEVOLATO DI L. 400.000.000 PER LA REALIZZAZIONE DI N. 10 ALLOGGI DI EDILIZIA AGEVOLATA-CONVENZIONATA NEL COMUNE DI SANT'ANTIOCO. DETTA AMMISSIBILITA' E' STATA AUTORIZZATA DALLA GIUNTA REGIONALE CON DELIBERAZIONE N° 55/70 DELL'1/12/1987 IN RELAZIONE ALLE ULTERIORI DISPONIBILITA' FINANZIARIE CONSEGUENTI ALL'ASSESTAMENTO DI PROGRAMMA APPROVATO DALLA GIUNTA STESSA.

Figura 2 - Stralcio comunicazione finanziamento per intervento di dieci alloggi: RELIZZATO

Prot. N° 164 del *14-10-88* *50B*
PROT. N° 9634 DEL 30/9/1988
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI - EDILIZIA RESIDENZIALE
OGGETTO: LEGGE 5.8.78, N.457, - ART.36 - PROGETTO BIENNALE REGIONALE PER GLI ANNI 1986/87 CONCERNENTE L'EDILIZIA AGEVOLATA-CONVENZIONATA, NUOVE COSTRUZIONI.
COMUNICAZIONE DI FINANZIAMENTO.
PROGRAMMA DA REALIZZARSI NEL COMUNE DI SANT'ANTIOCO
PRATICA N. PROT.N.09879 (CITARE ENTRAMBI NELLA RISPOSTA)
ALLA COOPERATIVA MONTE CRESIA COOP.
VIA PETRARCA 15
SANT'ANTIOCO
ALL'ISTITUTO DI CREDITO CARIPLO
VIALE BONARIA
09100 - CAGLIARI
AL COMUNE DI SANT'ANTIOCO
1. SI COMUNICA CHE CODESTA COOPERATIVA, IN RELAZIONE ALLA PARTECIPAZIONE AL BANDO DI CONCORSO INDETTO CON IL D.A. N. 2909/2 DEL 30.12.86 E' STATA AMMESSA - AI SENSI DEL D. A. N. 1155/2 DEL 28.09.1987 (SUPPL. STR. N° 1 AL B.U.R.A.S. N° 39/1987) - ALLA CONCESSIONE DI UN CONTRIBUTO ANNUO FINALIZZATO AL CONSEGUIMENTO DI UN MUTUO MASSIMO AGEVOLATO DI L. 420.000.000 PER LA REALIZZAZIONE DI N. 07 ALLOGGI DI EDILIZIA AGEVOLATA-CONVENZIONATA NEL COMUNE DI SANT'ANTIOCO. DETTA AMMISSIBILITA' E' STATA AUTORIZZATA DALLA GIUNTA REGIONALE CON DELIBERAZIONE N° 55/70 DELL'1/12/1987 IN RELAZIONE ALLE ULTERIORI DISPONIBILITA' FINANZIARIE CONSEGUENTI ALL'ASSESTAMENTO DI PROGRAMMA APPROVATO DALLA GIUNTA STESSA.

Figura 3 - Stralcio comunicazione finanziamento per intervento di sette alloggi: NON RELIZZATO

Le stesse note di cui sopra riportavano le condizioni per l'esecuzione dell'intervento 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 assentibile (punto 9 delle comunicazioni).

Con gli stessi provvedimenti si consentiva la possibilità di realizzare un numero di alloggi superiore a quello strettamente ammesso ad agevolazione. Impegni, a seguito degli esiti della gara, considerati poi non più vincolanti anche qualora fossero stati espressi in sede di presentazione delle istanze di partecipazione.

Come si può evincere dai contenuti delle note RAS su riportate, le aree in cui realizzare l'intervento 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).

Quanto sopra in conformità al disposto dell'art. 18¹⁶ della L. 457/78 nella formulazione a quel momento vigente.

In sostanza, 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.

È implicito che le aree di cui trattasi nel capoverso precedente sarebbero dovute essere localizzate in ambito territoriale a Concessione diretta o all'interno di un Piano di Lottizzazione convenzionato o da convenzionare.

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 di seguito richiamata 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 in Zona "E2". Il corrispettivo indicato in atto è di £ 218.000.000 (€ 112.587,60) di cui £ 20.000.000 (€ 10.329,14) per la parte agricola, ricadente in Zona E.

¹⁶ L. 457/78, articolo 18. Beneficiari dei mutui agevolati (testo storico).

I mutui previsti dall'articolo 16 sono destinati alla realizzazione di programmi di edilizia residenziale in aree comprese nei piani di zona di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni e integrazioni e sono concessi ad enti pubblici che intendano costruire abitazioni da assegnare in proprietà, a cooperative edilizie a proprietà individuale, ad imprese di costruzione ed ai privati che intendano costruire la propria abitazione, con onere iniziale a carico del mutuatario del 4,5 per cento, oltre al rimborso del capitale. L'onere a carico del mutuatario è stabilito, ai sensi del successivo articolo 20, in misura differenziata, a seconda della fascia di reddito di appartenenza, al momento dell'assegnazione per gli alloggi realizzati da enti pubblici e cooperative edilizie a proprietà individuale, dell'acquisto per gli alloggi realizzati da imprese di costruzione, dell'atto di liquidazione finale del mutuo per quelli costruiti da privati.

L'assegnazione e l'acquisto di cui al primo comma e il relativo frazionamento di mutui ovvero l'atto di liquidazione finale, nel caso di alloggi costruiti da privati, devono essere effettuati, rispettivamente, entro due anni ed entro sei mesi dalla data d'ultimazione dei lavori. Il contributo sugli interessi di preammortamento continuerà ad essere corrisposto qualora l'immobile, anche prima della scadenza dei suddetti termini, sia locato ai sensi degli articoli 8 e 9 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, e successive modificazioni. Il soggetto destinatario del contributo potrà chiedere di effettuare l'assegnazione o la vendita nei due anni successivi alla scadenza dei predetti termini, provvedendosi in tal caso alla proporzionale del numero di annualità di contributo previste dal provvedimento di concessione.

I mutui di cui al primo comma possono essere concessi altresì a comuni ed a istituti autonomi per le case popolari, che intendano costruire abitazioni da assegnare in locazione nonché a cooperative edilizie a proprietà indivisa. In tali casi l'onere a carico dei mutuatari è del 3 per cento, oltre al rimborso del capitale.

Gli interventi assistiti dai contributi di cui al primo comma del presente articolo sono destinati per programmi da realizzarsi anche fuori dell'ambito dei piani di zona di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167, e successive integrazioni e modificazioni, ovvero fuori delle aree delimitate ai sensi dell'art. 51, L. 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni ed integrazioni, quando siano esaurite le aree all'interno dei piani di zona e delle delimitazioni predette (Comma così sostituito dall'art. 5, D.L. 23 gennaio 1982, n. 9 - Termine prorogato al 1° gennaio 1982 dall'art. 2, D.L. 8 gennaio 1981, n. 4 e al 1° gennaio 1984 dall'art. 5, D.L. 23 gennaio 1982, n. 9. I termini di cui al quarto e al sesto comma del presente art. 18, sono stati ulteriormente prorogati dall'art. 6, D.L. 29 dicembre 1983, n. 747, dall'art. 1, D.L. 30 dicembre 1985, n. 791 e dall'art. 12, D.L. 29 dicembre 1987, n. 534. Vedi, anche, le altre disposizioni del citato art. 1. Peraltro, l'art. 9, L. 31 maggio 1990, n. 128, ha modificato il quarto comma dell'art. 18 della presente legge, eliminando il riferimento al termine, ed ha abrogato il sesto comma dello stesso art. 18. Vedasi anche l'art. 21, L. 17 febbraio 1992, n. 179).

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.

[Dal 1° gennaio 1981 gli interventi di cui al presente articolo devono essere realizzati sulle aree comprese nei piani di zona previsti dalla L. 18 aprile 1962, n. 167, su quelle delimitate ai sensi dell'art. 51, L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero su quelle espropriate dai comuni ai sensi del sesto comma dell'art. 13, L. 28 gennaio 1977, n. 10] (comma abrogato)

Come si evince anche dal **certificato di destinazione urbanistica** allegato al suddetto atto, la destinazione urbanistica dei mappali oggetto di compravendita era la seguente:

all'epoca: C
anno: 14958

COMUNE DI SANT'ANTIOCO

N. _____ li 14.09.1988

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 30.8.1988 prot. _____
dal Sig. Tardini Emanuele Salvatore

visti gli strumenti urbanistici comunali;
visto l'art. 18. terzo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

CERTIFICA

che l'area ubicata in questo Comune - via le Trento

distinta in catasto terreni partita _____
foglio 16 mapp. 73 mappale Foglio 13 mapp. 229-228-222
di superficie mq. _____ ha la seguente destinazione
urbanistica:

Strumento urbanistico generale⁽¹⁾: Programma di Fabbricazione
approvato;

Destinazione: F° 16 mapp. 73: 60% in Zona C4 (espansione
residenziale da attuarsi mediante piano di lottizza-
zione convenzionata); - 40% in Zona E2 (agricoltura);
F° 13 mapp. 229: Zona C4 (Espansione residenziale
Vincoli specifici per strumenti urbanistici di attuazione⁽²⁾;
da attuarsi mediante lottizzazione convenzionata);
F° 13 mapp. 222 - 65/parte - Zona E2 (agricoltura);
F° 13 mapp. 228/ - 85% in Zona E2 (agricoltura) - e
Altri vincoli e prescrizioni: il 15% in Zona C4 (Espansione
residenziale da attuarsi mediante piano di lottiz-
zazione convenzionata)

(VEDI RETRO)

Si rilascia in carta resa legale

IL SINDACO
ANDREA SODDI

Ufficio Tecnico

AT/URB-GP

(1) Piano regolatore generale o programma di fabbricazione (approvato o adottato).
(2) Piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP); Piano degli insediamenti produttivi (PIP); Piano particolareggiato

VINCOLI E PRESCRIZIONI:

- Zona E2 (agricoltura);
per qualsiasi edificio 0,01 mc./mq. - sono
applicabili le deroghe previste dall'art. 18
Legge Regionale 19.5.1981 n° 17.-
- Zona C4:
- indice territoriale 1 mc./mq.;
- indice fondiario 2 mc./mq.;
- altezza massima mt. 7,50;
- superficie minima lottizzabile 1 Ha.-

Sant'Antioco, li 14.9.1988

AT/URB-GP

IL SINDACO
ANDREA SODDI

Copia conforme all'originale firmato come per legge, redatta in 9 fogli

Si rilascia per la parte:
16 NOV. 1988
Cagliari,

- F. 16 mappale n. 73: per il 60% in Zona "C4" (espansione residenziale da attuarsi mediante piano di lottizzazione); per il 40% in Zona "E2" (agricoltura);
- F. 13 mappale n. 228: per il 15% in Zona "C4" (espansione residenziale da attuarsi mediante piano di lottizzazione convenzionata); per il 85% in Zona "E2" (agricoltura);
- F. 13 mappale n. 229: per il 100% in Zona "C4" (espansione residenziale da attuarsi mediante lottizzazione convenzionata);
- F. 13 mappali n. 222 e n. 65/parte: per il 100% in Zona "E2" (agricoltura);

da un mero calcolo percentuale la superficie complessiva ricadente in Zona "C4" sarebbe di m² (10.740 x 60% + 2.480 + 9.080 x 15%) = m² 10.286, **inferiore ai m² 10.600 riportati nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 1/1989.**

Ritenuto, comunque, che l'indicazione percentuale della suddivisione tra le diverse Zone urbanistiche dei vari mappali, riportata nel certificato di destinazione urbanistica, fosse meramente indicativa e che il dato più attendibile fosse quello riportato in deliberazione, il corrispettivo di compravendita in atto, a corpo, risulterebbe così ripartito:

- superficie ricadente in Zona di espansione residenziale "C4", pari a m² 10.600, compravenduta per l'importo di £ 198.000.000 (€ 102.258,47), con incidenza unitaria risultante di £/m² 18.679 (€/m² 9,65) - importo da tenere a mente perché se rivalutato dalla data dell'acquisito (13.10.1988) alla data della convenzione ex art. 35 di concessione provvisoria dell'area alla stessa Cooperativa Monte Cresia (26.04.1989), si otterrebbe £/m² 19.426 (€/m² 10,03). Quest'ultimo, a parere dello scrivente, nel caso in esame, dovrebbe essere il valore di mercato dell'area da prendere in considerazione per la determinazione dell'indennità di esproprio in funzione della normativa vigente a quella data. Valore di esproprio da riportare nella convenzione definitiva quale incidenza costo area, di concessione, maggiorato delle spese accessorie (tecniche, notari, imposte e tasse) - Importo di acquisizione (valore venale) che, se riferito alla volumetria residenziale

e per s.s.c.r. realizzabile in Zona Urbanistica "C4", pari a $0,90 \text{ m}^3/\text{m}^2$, sarebbe di $\text{£}/\text{m}^3 \text{ 19.426}/0,90 \text{ m}^3/\text{m}^2 = \text{£}/\text{m}^3 \text{ 21.584 } (\text{€}/\text{m}^3 \text{ 11,15})$.

- superficie ricadente in Zona agricola "E2", pari a $\text{m}^2 \text{ 15.100}$, compravenduta per l'importo di $\text{£ } 20.000.000$ ($\text{€ } 10.329,14$), con incidenza unitaria risultante di $\text{£}/\text{m}^2 \text{ 1.324,5 } (\text{€}/\text{m}^2 \text{ 0,684})$.

Si ritiene importante rilevare che il certificato di destinazione urbanistica specifica che l'attuazione dell'ambito di espansione residenziale "C4" era subordinata alla redazione di un piano di lottizzazione convenzionato.

Per quanto sopra, 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., alla luce delle disposizioni di legge e di quanto indicato nel **punto 6 della nota RAS** di comunicazione del finanziamento, appare poco funzionale, non del tutto giustificata e decisamente più onerosa sia finanziariamente che sotto il profilo procedurale.

Anche sotto il profilo della tempistica, probabilmente, con la presentazione di un normalissimo Piano di Lottizzazione immediatamente dopo l'acquisizione delle aree, si sarebbe potuti arrivare alla stipulazione della convenzione urbanistica di lottizzazione, con i contenuti di cui all'articolo 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, prima della stipulazione della convenzione provvisoria in diritto di superficie ex art. 35 della L. 865/71 in data 26.04.1989, peraltro effettuata in assenza di studio attuativo.

L'istanza al Comune, in ottemperanza alle disposizioni RAS sulla possibilità di incrementare il numero di alloggi ammesso a contribuzione, fermo restando l'entità della contribuzione concessa in attuazione del programma biennale '86/'87 di edilizia residenziale ai sensi della Legge 457/78, 5° biennio, era finalizzata alla realizzazione di 41 alloggi, pertanto in numero superiore a quello strettamente ammesso a finanziamento.



Figura 4 - Stralcio planimetria catastale allegata alla deliberazione di C.C. n. 1/1989

L'area individuata in deliberazione, della superficie di **m² 10.600**, era distinta nel NCT al F. 16 mappale n. 73 parte e al F. 13 mappali n. 228 e n. 229 parte, ricadente nel Programma di Fabbricazione in Zona urbanistica omogenea di espansione residenziale "C", sottozona "C4", di proprietà catastale della ditta "Manca Giuseppe fu Carlo":

- F. 16 mappale n. 73 della superficie catastale complessiva di m² 10.740 di cui m² 6.300 in Zona "C4" inclusi nell'intervento;
- F. 13 mappale n. 228 della superficie catastale complessiva di m² 2.480 in Zona "C4" inclusi nell'intervento;
- F. 13 mappale n. 229 della superficie catastale complessiva di m² 9.080 di cui m² 1.820 in Zona "C4" inclusi nell'intervento.

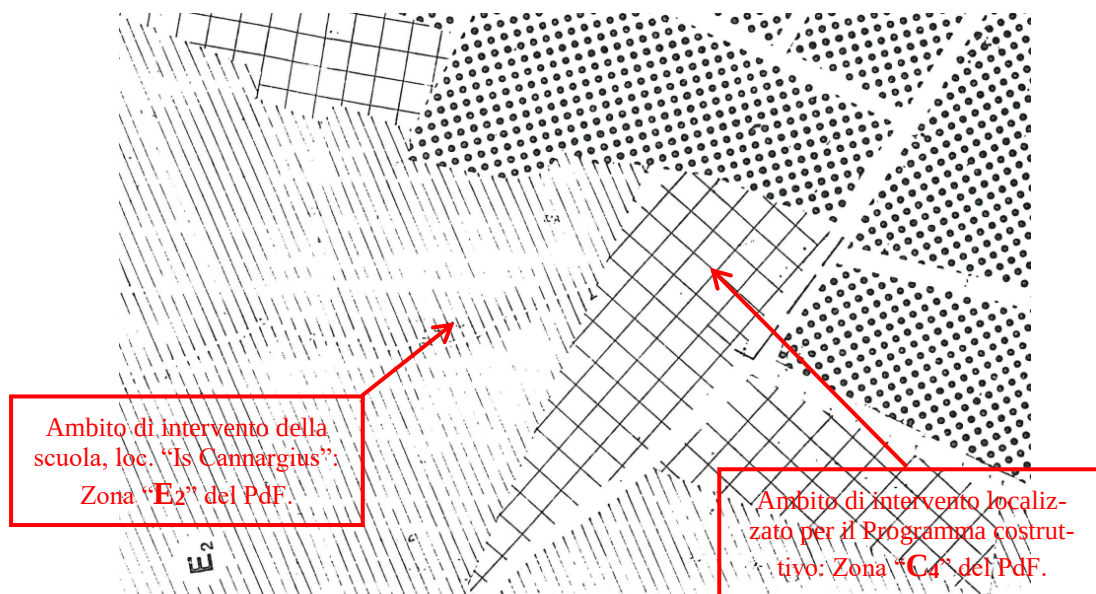


Figura 5 - Estratto dallo stralcio del Programma di Fabbricazione allegato alla delib. di C.C. n. 1/1989

In tal caso, trattandosi di intervento oramai inquadrabile nella materia generale dell'edilizia residenziale pubblica, a seguito della deliberazione di C.C. n. 1/1989, vi sarebbe dovuto essere, in alternativa al Piano di Lottizzazione, un Piano di Edilizia Economica e Popolare (Piano di Zona) o un Piano alternativo a questo, quale il Programma costruttivo approvato ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L. 865/71 e ss.mm.ii., con valenza di Piano Particolareggiato in ambito residenziale pubblico.

Si riportano, a seguire, alcuni stralci della **deliberazione di Consiglio Comunale n. 1/1989**.

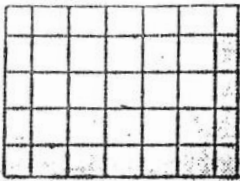
Nel dispositivo riportato al lato è ben chiaro che l'intervento è localizzato in area classificata "C4" del PdF vigente, approvato con D.A. agli EE.LL., Finanze ed Urbanistica n. 1209/u del 04.11.1986. Strumento urbanistico approvato in conformità al D.A. agli EE.LL., Finanze ed Urbanistica n. 2266/u/83 (cd. Decreto Floris).

I parametri urbanistici di edificabilità dell'intervento, inoltre, sono espressamente richiamati nell'allegato "B" al dispositivo, di seguito riportato integralmente.

È evidente che **l'area in esame, in attuazione del PdF vigente, sarebbe dovuta essere assoggetta alla redazione ed approvazione di un Piano urbanistico attuativo**, normalmente un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata.

D E L I B E R A

- 1) - di individuare, ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71 e dell'art. 3 della Legge 247/74, l'intervento costruttivo di cui in premessa, a valere sul progetto biennale (5° biennio) di cui alla L. 247/78, sull'area di mq. 10600 posta lungo il Viale Trento (proseguimento) e distinta in catasto al F. 16 Mapp. 73 e F. 13 Mapp. 228 e 229, **ricadente nel P.di F. di questo Comune in zona classificata c4**, meglio individuata nella planimetria scala 1:2000 ed elenco proprietà catastali allegati al presente atto sotto la lettera "A";
- 2) - di assegnare all'Cooperativa monte Cresia di Sant'Antioco e ai suoi aventi causa a norma di legge l'area suddetta, per l'esecuzione di n° 41 alloggi di cui all'intervento sopracitato;
- 3) - di approvare l'allegato schema di convenzione adattato al caso specifico e debitamente compilato in ogni sua parte, da stipularsi con la Coop. Monte Cresia ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71; e delegare il Sindaco alla stipula;
- 4) - **di dare atto che l'area individuata risulta classificata nle programma di Fabbricazione in zona C 4 (edilizia residenziale) come da variante allo stesso P.D.F. adottato con deliberazione del C.C. n° 21 del 23.2.85, e di stabilire i parametri urbanistici, come da allegato "B" e di dare atto inoltre che la variante urbanistica è stata approvata con Decreto Assessore Regionale all'Urbanistica n° 1209/U del 4/11/1986;**

ZONA C₄	SIMBOLOGIA 				
DESTINAZIONE E TIPI DI INTERVENTO	AREE INTERESSATE DAI P.E.E.P. (EX 167). Residenze, uffici, pubblici esercizi, attività artigianale non moleste e non inquinanti.				
TIPOLOGIA EDILIZIA	Fabbricati isolati - a schiera - a torre.				
INDICE DI FABBRICABILITA' (mq/mq)	<table> <tr> <td>I_{TERRITORIALE} - 1</td><td>S_{MIN. LOTTO} - 500</td></tr> <tr> <td>I_{FONDIARIO} - 2</td><td>I_{COPERTURA} - 30%</td></tr> </table>	I_{TERRITORIALE} - 1	S_{MIN. LOTTO} - 500	I_{FONDIARIO} - 2	I_{COPERTURA} - 30%
I_{TERRITORIALE} - 1	S_{MIN. LOTTO} - 500				
I_{FONDIARIO} - 2	I_{COPERTURA} - 30%				
ALTEZZA DEI FABBRICATI (mt)	MINIMA - 3.50 MASSIMA - 7.50				
DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI (mt)	<table> <tr> <td>DAL CONFINI - 5.00</td><td>DAL FILO STRADA - 6.00</td></tr> <tr> <td>FRA LORO - 10.00</td><td></td></tr> </table>	DAL CONFINI - 5.00	DAL FILO STRADA - 6.00	FRA LORO - 10.00	
DAL CONFINI - 5.00	DAL FILO STRADA - 6.00				
FRA LORO - 10.00					
ATTREZZATURE (mq/ablt.) TOTALE DOTAZIONE 22.00	<table> <tr> <td>ISTRUZIONE - 4.50</td><td>VERDE PUBBLICO ATTEZZATO - 11.00</td></tr> <tr> <td>INTERESSE COMUNE - 4.00</td><td>PARCHEGGIO PUBBLICO - 2.50</td></tr> </table>	ISTRUZIONE - 4.50	VERDE PUBBLICO ATTEZZATO - 11.00	INTERESSE COMUNE - 4.00	PARCHEGGIO PUBBLICO - 2.50
ISTRUZIONE - 4.50	VERDE PUBBLICO ATTEZZATO - 11.00				
INTERESSE COMUNE - 4.00	PARCHEGGIO PUBBLICO - 2.50				

NOTE E PRESCRIZIONI:

- Nelle nuove costruzioni (tranne ampliamenti, sopraelevazioni e modifiche, devono essere reperiti appositi spazi per parcheggi in misura di mq. 1/20 mc. di costruzione.
- Superficie minima lottizzabile: 1.00 Ha.
- Per comparti di superficie minore ad 1 Ha. la lottizzazione deve essere estesa all'intero sub comparto.
- L'utilizzazione del comparto contrassegnato con asterisco (C4*) all'interno del vincolo archeologico è subordinata alla emanazione del decreto di svincolo da parte del competente Ministero.

ALLEGATO "B" ALLA DELIBERAZIONE C.C. N°1 DEL 10.02.89

Nella scheda (All."B"), estratta dal Pdf vigente, si specifica che 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.

I parametri edificatori fondamentali erano:

- l'Indice di Fabbricabilità territoriale, indicato con $I_{\text{territoriale}}$ ed espresso in m^3/m^2 , che determina la volumetria urbanistica massima realizzabile in funzione della superficie territoriale dell'area di intervento.
Nella fattispecie, per le Zone "C4", pari a $1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Ne consegue che, per l'area di intervento, il Consiglio Comunale ha autorizzato l'edificabilità massima complessiva di m^3 **10.600**, pari alla superficie di m^2 10.600 per l'indice di $1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Dato atto che la ripartizione territoriale della volumetria, ai sensi del D.A., EE.LL., Finanze ed Urbanistica n. 2266/u/83, come recepito nel PdF approvato con D.A. n. 1209/u del 04.11.1986, deve avvenire secondo le seguenti percentuali: 10% minimo per servizi pubblici; 20% minimo per servizi strettamente connessi con la residenza (s.s.c.r.); 70% massimo da destinare a residenze; **la volumetria massima da destinare alle residenze** sarebbe dovuta essere pari a m^2 10.600 x $1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ x 70% = m^3 **7.420**.

Utilizzando l'intera volumetria privata per abitazioni e per servizi strettamente connessi con la residenza come volumetria residenziale nell'esecuzione delle abitazioni, oggi ammissibile dalla legislazione regionale vigente, il volume assentibile sarebbe stato di m^3 **9.540**;

- l'Indice di Fabbricabilità fondiario, indicato con $I_{\text{fondiario}}$ ed espresso sempre in m^3/m^2 , determina la volumetria urbanistica massima realizzabile nei lotti (fondi) in funzione della loro superficie fondiaria. **In sostanza, la volumetria massima assentibile nel Piano attuativo può essere concentrata in Lotti edificabili entro il limite massimo tale da non superare l' $I_{\text{fondiario}}$ di $2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$.**

Nella fattispecie dell'intervento in esame, la volumetria privata residenziale e per s.s.c.r., pari a m^3 9.540, sarebbe potuta essere concentrata in una superficie fondiaria minima di m^2 $(9.540/2) = \text{m}^2$ 4.770.

Confermando la superficie fondiaria in m^2 4.770, la residua superficie, pari a m^2 5.830, sarebbe dovuta essere destinata a viabilità e standard urbanistici ai sensi del Decreto Floris e del PdF vigente in funzione dello studio attuativo da approvare con atto consiliare nelle forme di legge.

Generalmente, in una Zona Urbanistica "C" con indice di edificabilità territoriale di $1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$, una volta studiato il reticolo viario e previste le cessioni per standard urbanistici, la superficie fondiaria risultante è tale che la volumetria insediabile privata genera un indice fondiario medio di circa $1,40 \div 1,60 \text{ m}^3/\text{m}^2$, pertanto inferiore al massimo assentibile a Sant'Antioco per le sottozone "C4".

Ora, ad ulteriore chiarimento, si indica un'**ipotesi di dimensionamento ai sensi della stessa scheda allegata alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 1/1989:**

- superficie territoriale della Zona "C4" delimitata per l'intervento: m^2 10.600;
- $I_{\text{territoriale}}$: $1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- Volumetria massima assentibile (m^2 10.600 x $1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$): m^3 10.600, di cui:
 - ✓ 10% per servizi pubblici, da localizzare nelle aree "S" del Piano attuativo: m^3 1.060;
 - ✓ 20% per servizi strettamente connessi con la residenza (s.s.c.r.), da localizzare nelle aree fondiarie, preferibilmente in lotti all'uopo destinati del Piano attuativo: m^3 2.120;
 - ✓ 70% per abitazioni, da localizzare nelle aree fondiarie del Piano attuativo: m^3 7.420;
- numero abitanti insediabili in funzione del parametro di 100 m^3 complessivi per ogni abitante: m^3 10.600/($100 \text{ m}^3/\text{ab}$) = 106 abitanti;
- aree da destinare a servizi pubblici "S" (standard urbanistici), sulla base del parametro minimo di $18,00 \text{ m}^2$ per ogni abitante insediato o insediabile di cui al Decreto Floris: $106 \text{ ab} \times 18,00 \text{ m}^2/\text{ab} = \text{m}^2$ 1.908;
- nel PdF vigente, come riportato nella scheda normativa su riportata, allegato "B" alla deliberazione, la dotazione minima di aree "S" (Attrezzature) è di $22,00 \text{ m}^2/\text{ab}$. Ne consegue una dotazione minima necessaria di m^2 **2.332**;
- ipotizzando un'incidenza della superficie per viabilità, **non disponendo di uno studio attuativo**, di circa il 20% della superficie territoriale e detraendo la superficie minima per aree standard di cui sopra, si otterrebbe una superficie fondiaria residenziale e per s.s.c.r. di m^2 **6.148**. Concentrando la volumetria complessiva assentibile di m^3 9.540 su tale superficie fondiaria si dedurrebbe un indice fondiario medio di **$1,55172 \text{ m}^3/\text{m}^2$** ;
- esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria: diretta da parte dei lottizzanti o soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata-convenzionata. Nel caso in cui le opere siano eseguite dall'Amministrazione comunale spetta il versamento in numerario fino alla concorrenza del 100% di tutti i costi sostenuti per l'esecuzione delle opere. **Per opere di urbanizzazione primaria sono da intendersi le infrastrutture pubbliche, aventi natura di opera pubblica ai sensi di legge e non le opere di sistemazione interna al lotto fondiario di esclusivo uso privato, quali, ad esempio: viabilità, sotto-servizi, illuminazione interna al lotto;**

- oneri di urbanizzazione secondaria: sulla base di quanto definito dal Consiglio Comunale per gli interventi residenziali in Zona "C" – contributo da tabella parametrica per gli oo.uu. ai sensi della L. 28.01.1977, n. 10 e del D.A. agli EE.LL., Finanze ed Urbanistica n. 70 del 31.01.1978.

Come si può immediatamente evincere dal contenuto del dispositivo di cui alla deliberazione consiliare n. 1/1989 **non vi è in allegato alla stessa alcun elaborato grafico che illustri il programma costruttivo, di fatto con i contenuti fondamentali dello studio attuativo.**

Con la deliberazione di C.C. n. 1 del 10.02.1989 l'Amministrazione Comunale opera esclusivamente la localizzazione dell'intervento costruttivo ma non approva il relativo Programma di intervento. Programma di intervento che, se non allegato alla deliberazione, sarebbe dovuto essere coerente con quello già finanziato dalla RAS, nel caso in esame, e definito in tutte le sue parti essenziali.

L'art. 51 della L. 865/71, dispone al primo comma: "nei comuni che non dispongano dei piani previsti dalla legge 18 aprile 1962, n. 167, i **programmi costruttivi** sono localizzati su aree indicate con deliberazione del consiglio comunale nell'ambito delle zone residenziali dei piani regolatori e dei programmi di fabbricazione, sempre che questi risultino approvati o adottati e trasmessi per le approvazioni di legge". **Ciò che di fatto ha effettuato l'Amministrazione comunale con l'atto consiliare in oggetto ma senza riferimento ad un programma costruttivo di dettaglio, non presente agli atti.**

Il secondo comma dell'art. 51 dispone: "Con la stessa deliberazione sono precisati, ove necessario, anche in variante ai piani regolatori ed ai programmi di fabbricazione vigenti, i limiti di densità, di altezza, di distanza fra i fabbricati, nonché i rapporti massimi fra gli spazi destinati agli insediamenti e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggio, in conformità alle norme di cui al penultimo comma dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765.". **In relazione a ciò l'Amministrazione comunale non opera nessuna variante e conferma l'attuazione dell'intervento secondo i parametri del PdF vigente, rimandando ad esso e all'allegato "B" su esaminato.**

In relazione al secondo comma, pertanto, l'Amministrazione comunale **ha assentito la volumetria massima edificabile da Programma di Fabbricazione e, pertanto, pari a m^3 9.540 (per residenze e s.s.c.r.).**

Il terzo comma dell'art. 51 dispone: "La deliberazione del consiglio comunale è adottata entro trenta giorni dalla richiesta formulata dalla Regione oppure dagli enti costruttori e diventa esecutiva dopo l'approvazione dell'organo di controllo che deve pronunciarsi entro venti giorni dalla data di trasmissione della delibera, con gli effetti, nel caso di silenzio, stabiliti dall'art. 20 della legge 6 agosto 1967, n. 765.". **In relazione a ciò l'Amministrazione comunale ha adottato la deliberazione, seppur oltre i suddetti termini, e la stessa è stata dichiarata "esecutiva" dal CO.CI.CO. di Iglesias con provv. n. 2813 nella seduta del 06.04.1989.**

Il quinto comma dell'art. 51 dispone: "La deliberazione del consiglio comunale o il decreto del presidente della giunta regionale comporta l'applicazione delle norme in vigore per l'attuazione dei piani di zona". **Ciò anche presupponendo l'approvazione contestuale degli elaborati planimetrici descrittivi del programma costruttivo, se non già approvato in altra sede, con i contenuti essenziali del Piano di Zona essendo alternativo ad esso.**

Il secondo e il terzo comma dell'art. 3 della L. 247/1974 dispongono: "I provvedimenti comunali e regionali con cui vengono effettuate la scelta delle aree, la definizione degli elementi di cui al secondo comma dell'art. 51 e ove occorra, la indicazione della spesa per le opere di urbanizzazione, sono corredate da una planimetria in scala non inferiore a 1:2.000, disegnata sulla mappa catastale, e dagli elenchi catastali delle proprietà interessate; e comportano l'applicazione delle norme in vigore per i piani di zona e per la loro attuazione, anche per quanto attiene alla concessione dei mutui e contributi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione."

L'indicazione delle aree effettuata ai sensi dell'art. 51 della legge 22.10.1971, n. 865, comporta la dichiarazione di pubblica utilità di tutte le opere che sulle stesse devono essere eseguite e di urgenza e indifferibilità dei relativi lavori".

Non v'è dubbio, dalla lettura della norma che, in attuazione dell'art. 51 della L. 865/71 e ss.mm.ii., affinché l'intervento possa essere realizzato **debba esserci un P.E.E.P. seppur non ancora vigente o un Programma costruttivo (con i contenuti ad esso assimilati quale strumento che definisca l'assetto edificatorio e sulla base del quale possano essere rilasciati i singoli titoli edilizi.**

Per meglio comprendere la natura e la portata dell'art. 51 della L. 865/71 e cosa lo contraddistingua rispetto all'ordinaria formazione di un P.E.E.P. ai sensi della L. 167/1962 si ritiene importante spendere alcune parole.

L'intervento costruttivo ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71 non ha una connotazione pianificatoria come comunemente intesa, equiparabile a tutti gli effetti ad un Piano di Zona sotto il profilo formativo, ma ha un **carattere immediatamente operativo**, se non d'urgenza, dettato dall'esigenza di assicurare la realizzazione di un **programma costruttivo già finanziato e definito in tutte le sue parti.**

Carattere d'urgenza determinato dalla necessità di spendere risorse pubbliche in materia di edilizia abitativa, **principalmente sovvenzionata**, entro termini strettissimi dettati da norme sovraordinate e/o dagli specifici programmi d'investimento, statali o regionali.

L'art. 51, pertanto, essendo uno strumento accelerato di approvazione di un **programma costruttivo opera in assenza di un Piano di Zona o in presenza di un Piano vigente ma senza aree fondiarie disponibili al suo interno**. La localizzazione dell'intervento costruttivo, pertanto, può avvenire o all'interno di un Piano di Zona anche solo adottato ma non ancora approvato o più genericamente in zona residenziale secondo lo strumento urbanistico generale vigente (o anche solo adottato) priva di pianificazione attuativa.

Il programma costruttivo, così definito, è soggetto ad un procedimento semplificato ed accelerato di approvazione e attuazione (localizzazione ed acquisizione delle aree) non confrontabile con l'ordinaria procedura di approvazione di un P.E.E.P. (o di un Piano Particolareggiato in generale), con il quale condivide solo l'efficacia. **Per tale motivo è essenziale che il programma costruttivo di intervento sia ben definito in tutte le sue parti. Programma costruttivo, sotto il profilo formale, da assentire ed allegare o da richiamarsi nell'atto di approvazione dei programmi o nella stessa deliberazione di localizzazione.**

In assenza di un P.E.E.P. anche solo adottato, pertanto, operando in ambito residenziale non pianificato nel dettaglio, il **Programma costruttivo** deve avere gli elementi ed i contenuti tecnico-urbanistici minimi ben definiti per l'edificazione e la trasformazione urbanistica dell'area residenziale individuata, in conformità allo strumento urbanistico generale. Il **Programma costruttivo**, pertanto, opera con l'efficacia di un vero e proprio **Piano Particolareggiato** (con i contenuti degli interventi di edilizia residenziale pubblica) alternativo al P.E.E.P., ma con una procedura rapidissima di approvazione legittimata esclusivamente nelle fattispecie in cui non possono adottarsi tempestivamente le complesse procedure di approvazione ed attuazione di un P.E.E.P. in via ordinaria.

Nel caso in esame il **Programma costruttivo**, pertanto, operando in Zona omogenea "C₄" avrebbe dovuto essere attuato alla stregua di un Piano di Lottizzazione, pertanto **attraverso uno strumento convenzionale** contenente nel dettaglio tutti gli adempimenti attuativi. Nella fattispecie i contenuti de quo sarebbero potuti, o dovuti, essere riportati nella convenzione ex art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii..

Ora, nel caso in studio tali contenuti di dettaglio sono assenti e il **Programma costruttivo** si limita esclusivamente ad individuare l'esigenza edificatoria di alloggi senza definire nel dettaglio gli aspetti urbanistici attuativi dell'ambito territoriale individuato, in conformità al Programma di Fabbricazione vigente.

In virtù della procedura speciale prevista per tale tipologia di programmi, a differenza dei Piani di Zona, tutte le aree localizzate ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71 e del comma 1 dell'art. 3 della L. 247/74, **"devono"** essere assegnate in diritto di superficie (L. 247/74, Art. 3, comma 1: **"Gli interventi di edilizia residenziale a totale carico dello Stato o della regione o comunque fruanti di contributo statale o regionale possono essere localizzati anche nell'ambito del piano di zona adottato e non ancora approvato con le modalità di cui all'art.51 della legge 22.10.1971, n.865. Sulle aree così individuate viene concesso il diritto di superficie."**

Nel caso del programma costruttivo in esame, in ottemperanza a tali disposizioni, essendo stata avviata una procedura ex art. 51, non si poteva prescindere dall'acquisizione delle aree al patrimonio indisponibile comunale.

La scelta dell'Amministrazione Comunale di operare con un Piano di localizzazione ex art. 51 della L. 865/71, **a parere dello scrivente ampiamente discutibile quanto inutile**, invece che demandare l'attuazione tramite lo strumento del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, potrebbe essere stata dettata da due motivi non espressamente dichiarati in deliberazione:

- non essendo stato tempestivamente progettato e depositato un Piano di Lottizzazione da parte della Cooperativa, subito dopo aver acquisito le aree dai privati, onde scongiurare il rischio di non rispettare più la tempistica imposta dalle disposizioni vigenti e indicata nella stessa nota RAS di finanziamento, si è ritenuto di operare con un piano di localizzazione che notoriamente prevede un iter accelerato di approvazione;
- si è voluto dare valenza piena di Piano di Zona all'intervento, prevedendo l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree e procedendo con l'assegnazione delle relative superfici fondiarie in diritto di superficie allo stesso soggetto richiedente, nonché espropriando. In tal modo, l'Amministrazione Comunale avrebbe inteso acquisire le aree al proprio patrimonio indisponibile per poter poi procedere con l'assegnazione dei lotti in diritto di superficie novantanovenale ed assoggettare per tutto questo periodo di tempo gli immobili al regime dell'edilizia agevolata ex art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii..

È ben noto che nei Piani di Zona, nella stesura originaria della norma e fino al 01.01.1997, le assegnazioni potevano avvenire in diritto di superficie in misura non inferiore al 60% e non superiore all'80% in termini volumetrici.

Dal 01.01.1997, con la modifica dell'art. 35 della L. 865/71, tutte le aree possono essere cedute in proprietà. Ciò, in ogni caso, non vale per i piani di localizzazione ai sensi dell'art. 51 della L.865/71 e dell'art. 3 della L. 247/74.

Proseguendo con la disamina della deliberazione di Consiglio Comunale n. 1/1989 si riporta ulteriore stralcio del dispositivo e si relaziona quanto appresso.

- 5) - di dare atto che le aree destinate a residenza nel P.E.E.P. sono state completamente assegnate;
- 6) - di dare atto che al confine dell'area individuata esistono le seguenti opere di urbanizzazione: rete viaria, idrica ed elettrica e che tali urbanizzazioni corrispondono al 100% delle urbanizzazioni necessarie;
- 7) - di dare mandato al Sindaco per l'introduzione delle necessarie procedure d'urgenza ed espropriative;
- 8) - di stabilire i termini di cui all'art. 13 della legge 2359/865, come segue:
 - inizio espropriazioni entro 6 mesi a far data dalla presente deliberazione;
 - compimento espropriazioni entro 5 anni dal decreto di definizione delle indennità di esproprio;
 - inizio lavori entro 10 mesi dalla data di comunicazione del finanziamento;
 - compimento lavori entro 16 mesi dalla data del loro inizio;
- 9) - di dichiarare con la presente la pubblica utilità dell'intervento costruttivo localizzato sulle aree sopra individuate, nonché di dichiarare l'urgenza ed in differibilità dei lavori ai sensi del combinato disposto dell'art. 51 Legge 865/71 e dell'art. 3 Legge 247/74;

Nel punto 6) del dispositivo si dà atto che *“al confine dell'area individuata esistono la rete viaria, la rete idrica e quella elettrica e che tali urbanizzazioni corrispondono al 100% delle urbanizzazioni necessarie”*.

In merito a ciò, non esistendo elaborati grafici e descrittivi delle urbanizzazioni, si ritiene che si intendesse che tali opere potessero essere sufficienti in relazione all'intervento. Nel dispositivo nulla si dice in merito alle altre opere di urbanizzazione, quali le reti fognarie, bianca e nera, la rete telefonica, la rete di illuminazione pubblica, la sistemazione delle aree standard a parcheggio e a verde pubblico.

Ugualmente nulla si dice in merito alle opere di urbanizzazione secondaria.

Nello schema di convenzione allegato alla suddetta deliberazione si stabiliva l'adempimento contributivo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria in numerario e l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria.

Quanto sopra presupponeva che il **Programma costruttivo** prevedesse l'esecuzione di opere di urbanizzazione da parte del soggetto attuatore.

Detto ciò, considerato che tutti i costi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria devono far carico all'intervento, si ritiene quanto segue:

- in relazione alle opere di urbanizzazione primaria esistenti al contorno, e sufficienti per soddisfare l'esigenza al 100% del nuovo carico urbanistico determinato dal **Programma costruttivo**, sarebbe dovuta essere posta a carico dell'Ente attuatore la quota di spettanza da versare in numerario;
- in relazione alle opere di urbanizzazione primaria da eseguire in via diretta da parte dell'Ente attuatore, come da convenzione ex art. 35 della L. 865/71, sarebbe dovuto essere predisposto il progetto esecutivo, in conformità al **Programma costruttivo** di dettaglio con valenza di Piano Particolareggiato di edilizia residenziale pubblica approvato a monte in allegato al programma di finanziamento o in allegato alla deliberazione di localizzazione ex art. 51 della L. 865/71. L'esecuzione delle opere sarebbe dovuta essere subordinata al rilascio di Concessione Edilizia e, in caso di mancata esecuzione diretta, effettuato il dovuto versamento al Comune affinché vi provvedesse in via sostitutiva, anche mediante l'escussione delle opportune garanzie prestate.

In tale fattispecie la **convenzione ex art. 35 della L. 865/71** avrebbe dovuto avere anche i contenuti della **convenzione tipica di “lottizzazione”**.

La mancata esecuzione delle opere o, in alternativa, il mancato versamento degli oneri corrispondenti dovrebbe comportare l'applicazione delle sanzioni previste nella convenzione, di cui si dirà a seguire.

Nel punto 8) della deliberazione di C.C. n. 1/1989 si stabiliscono i termini entro cui sarebbero dovute essere eseguite le espropriazioni e realizzato l'intervento su cui si ritiene importante doversi soffermare nel proseguo della relazione in merito alla fattispecie di espropriazione e riassegnazione integrale delle aree allo stesso soggetto attuatore dell'intervento costruttivo. In merito al termine di 5 anni per il compimento delle espropriazioni si prevedeva che la decorrenza fosse dalla data del decreto di definizione delle indennità di esproprio. Decreto che, allo stato attuale, non risulta ancora emesso.

In allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale vi è lo schema di convenzione che non riporta dati numerici né in relazione alla superficie di intervento né in relazione ai volumi realizzabili né altri dati che poi saranno inseriti in fase di stipulazione della convenzione ex art. 35 della L. 865/71 in data 26.04.1989 (lo schema allegato alla deliberazione è solo parzialmente compilato, contrariamente a quanto indicato al punto 3 del dispositivo in cui si indica che tale schema è “debitamente compilato in ogni sua parte”).

Il **Programma costruttivo** (o meglio, i quattro **Programmi** costruttivi ammessi a contribuzione dalla RAS) prevedevano la realizzazione di complessive 37 unità abitative. Con l'area in esame ed una volumetria massima di m³ 9.540 si sarebbero potute realizzare unità abitative di circa m³ 258/cadauna equivalenti a circa m² 70 di superficie utile oltre le superfici accessorie (logge, balconi, verande, garage, piano interrato o seminterrato destinato a cantina, sgombero etc.). Pertanto, unità abitative di superficie utile inferiore ai m² 95 autorizzati.

Gli interventi costruttivi localizzati ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71, nascono, come detto, dall'esigenza urgente di realizzare interventi programmati e finanziati con risorse pubbliche statali e nazionali e devono rispondere a limiti dimensionali rigidi dettati dallo stesso programma finanziato.

Nel caso in esame era prevista la realizzazione di alloggi di superficie utile massima contenuta in m² 95 oltre le superfici non residenziali e parcheggio coperto da contenersi anche queste entro limiti percentuali rispetto alla superficie utile o valori numerici assoluti come per le quote parcheggio.

L'intervento costruttivo, **autorizzato per 41 alloggi con la deliberazione di C.C. n. 1/1989** è stato poi oggetto di Concessione Edilizia per 40 alloggi e attuato con la realizzazione di 32 alloggi.

Con la volumetria di m³ 9.540 si sarebbero potute realizzare 32 unità abitative in media di m³ 298 cadauna corrispondenti a circa m² 75÷80 utili cadauna.

A seguito dell'attribuzione dei finanziamenti dalla RAS, in ottemperanza alle procedure indicate nelle stesse note su citate e in funzione dei successivi atti istruttori anche dell'Istituto mutuante, venne emesso il decreto RAS n. 1036 del 04.12.1989 dall'Assessorato ai LL.PP. per la concessione all'Istituto di Credito Cariplo del contributo annuo iniziale previsto dal bando in relazione al mutuo accordato alla Cooperativa per la realizzazione di **30 alloggi**.

In relazione al **Programma** costruttivo ammesso effettivamente a contribuzione risultano pertanto realizzati due alloggi in più.

3.1.1 Attuazione della deliberazione di localizzazione ex art. 51 della L. 865/71 - Convenzione.

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. Notifica effettuata, a parere dello scrivente, esclusivamente per il rispetto di una formalità procedimentale 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.

Con la sottoscrizione della convenzione in data 26.04.1989, l'Amministrazione Comunale da una parte e la Cooperativa Monte Cresia dall'altra dichiarano 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 immediatamente dopo, con tutti i benefici della piena disponibilità dei beni.

Il provvedimento di immissione in possesso delle aree, secondo le forme della normativa sulle espropriazioni, nel rispetto dei termini del su richiamato decreto di occupazione d'urgenza, avvenne in data 09.06.1989. Anche sotto tale profilo si ribadisce quanto indicato nel capoverso precedente. **Provvedimento, a parere dello scrivente, assolutamente ridondante e virtuale. Virtuale in quanto le aree non furono mai espropriate dal possesso della Cooperativa proprietaria e dichiaratamente mantenute in capo ad essa in virtù della convenzione stipulata il 26.04.1989.**

In ogni caso, seppur apparendo superflua o addirittura illogica la procedura adottata, sarebbe stata in via ordinaria corretta sotto il profilo procedimentale in materia espropriativa, fatto salvo che per eventuali altri aspetti di natura puramente giuridica non di competenza dello scrivente. Il Comune di Sant'Antioco, con gli atti posti in essere, sotto il profilo espropriativo, ha di fatto effettuato un atto amministrativo di immissione in possesso di un'area che era stata dichiaratamente mantenuta, tramite stipulazione di atto pubblico, in capo alla ditta proprietaria che risultava contestualmente esproprianda e concessionaria ed attualmente ancora proprietaria.

Così facendo, l'Amministrazione Comunale, a parere dello scrivente e salvo che per alcune criticità di natura urbanistica di cui si dirà a seguire, avrebbe configurato la fattispecie ottimale sotto il profilo finanziario, in ossequio al principio del pareggio finanziario insito nella natura dell'art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii..

Con la procedura acquisitiva l'Amministrazione comunale avrebbe e dovrebbe porre a carico del soggetto attuatore tutti i costi legittimi di espropriazione, 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 che consentono la cessione, senza più vincoli, della piena proprietà delle aree nei piani di zona e ad essi assimilati 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 le eventuali indennità di occupazione e questa avrebbe dovuto rifondere il Comune di tutte le somme appena elencate, con totale pareggio, 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.***

In merito al corrispettivo di acquisizione, peraltro, si sarebbe potuto prendere a riferimento direttamente il valore indicato nell'atto di acquisto dei terreni da parte della Cooperativa ed applicare a partire da questo le norme in materia espropriativa. Per la particolarità del caso e alla luce delle ulteriori stime di cui si dirà nella trattazione dell'intervento di Via Trilussa, si ritiene che il valore di mercato congruo delle aree alla data della stipulazione della convenzione (26.04.1989) sia di £/m² 19.426 (€/m² 10,03) oppure £/m³ 19.426/0,90 = £/m³ 21.584 (€/m³ 11,15).

In relazione alle indennità di occupazione, che di fatto rifondono la ditta esproprianda per la perdita di disponibilità del terreno nelle more della definizione dell'esproprio, si ritiene che, nel caso in esame, di occupazione effettiva non si possa parlare in quanto l'area è stata mantenuta nella disponibilità della stessa ditta che ne ha beneficiato per l'attuazione dell'intervento. Anche in merito a tali indennità, pertanto, si ritiene che si debba parlare di perfetto equilibrio e se somme fossero dovute dal Comune alla Cooperativa questa dovrebbe rifondere il Comune di quanto speso (per quota parte legittima), oneri accessori compresi oltre interessi di mora e accessori per le inadempienze contrattuali in merito al pagamento dei corrispettivi previsti in convenzione di concessione dell'area.

In ogni caso, non avendo le dovute competenze giuridiche necessarie, data la specificità derivata dagli atti posti in essere e dalla coincidenza tra ditta esproprianda e ditta beneficiaria, si ritiene che il caso possa essere oggetto di approfondimento legale specialistico.

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 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:

- a) in riferimento al punto 2 del deliberato di C.C. n. 1/1989: che il numero di alloggi venisse rettificato da 41 a 37 come da comunicazioni RAS di ammissione a finanziamento;
- b) in riferimento al punto 3 – 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 m³ 21.200 e non 10.600 sul presupposto che l'indice di edificabilità fondiario per la Zona "C4" fosse di 2,00 m³/m²;
- c) che, in linea con la modifica di cui alla precedente lettera b), la quota di oneri di urbanizzazione secondaria divenisse, pertanto, pari a £ 39.644.000 e non £ 19.822.000.

In merito al presente atto, non seguito da immediata ratifica del Consiglio Comunale ai sensi di legge, si possono effettuare numerose osservazioni che, sinteticamente, si riportano a seguire:

- la deliberazione di Giunta Municipale in oggetto, in materia urbanistica, non risultando seguita da immediata ratifica con atto del Consiglio Comunale e "accompagnata" da contestuale variante al Programma di Fabbricazione, in merito all'indice di edificabilità territoriale, con relativo Decreto Assessoriale RAS di approvazione, era assolutamente viziata se non priva di efficacia. La delib. 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 m³/m² all'intera superficie territoriale dell'intervento, area della viabilità pubblica inclusa (la Via Bologna): m³ 21.200;
 - venne ratificata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 127 del 20.03.1990, dopo che l'intervento edilizio era stato avviato ed era in via di conclusione, in violazione del Programma di Fabbricazione vigente e dello stesso D.A. agli EE.LL., Finanze ed Urbanistica n. 2266/U/83;
- la deliberazione, anche qualora seguita da immediata ratifica del Consiglio Comunale, per quanto su 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 già ampiamente discussa;
- alla lettera B dell'art. 5 della convenzione allegata alla deliberazione di C.C. n. 1/1989, schema di convenzione, è indicata la volumetria territoriale assentibile di m³ 10.600, in relazione al calcolo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti. Il dato volumetrico di m³ 10.600 è desumibile dal dispositivo deliberativo (punto 4) in conformità al Pdf vigente e non sarebbe modificabile in alcun modo nell'entità deliberata dalla

Giunta Municipale. Pertanto, a conferma di quanto asserito, il Consiglio Comunale, con la deliberazione n. 1 del 10.02.1989 ha assentito **legittimamente** una volumetria pari a m³ 10.600 in conformità al PdF e alle norme di legge vigenti.

DELIBERAZIONE ORIGINALE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. **182** del Reg.
Data **21-4-89**
OGGETTO: Delibera C.C. n°1 del 10/2/89. Localizzazione intervento costruttivo ex legge 457/78 - 5° biennio. Integrazione e rettifica.
LA GIUNTA MUNICIPALE

- unanime
- richiamato il deliberato consiliare n° 1 del 10/2/89 di cui allo oggetto;
 - considerata la necessità di opportune e doverose rettifiche in conformità degli atti amministrativi;
 - vista la Legge Comunale e Provinciale;
 - con i poteri del Consiglio stante l'urgenza e ricorrendone i presupposti;

D E L I B E R A

- 1) apportare alla delibera C.C. n° 1 del 10/2/89 sopracitata seguenti modifiche:
 - a) punto 2: il numero alloggi viene rettificato 37 e non 41 in ossequio alla nota Ass.Reg. LL.PP. prot.15157 del 14/10/87 e n° 9634 del 30/9/1988 secondo corretta interpretazione;
 - b) punto 3 - Allegata convenzione - lettera B dell'art.5: "il numero dei mc. deve intendersi doppio e pertanto mc. 21.200 e non 10.600 poichè l'indice di fabbricabilità fondiario per la zona C4 è 2 mc/mq.;
 - c) conseguentemente a quanto alla lettera "b" precedente, deve intendersi moltiplicato per 2 (due) la quota oneri di urbanizzazione secondaria e pertanto f. 39.644.000 e non f. 19.822.000;

2) Dichiarare la presente immediatamente esecutiva ;

Letto, approvato e sottoscritto.-

L'ASSESSORE ANZIANO

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dalla documentazione messa a disposizione non risulta sia mai stata redatta né la stima per le indennità di esproprio né la stima per la determinazione delle indennità di occupazione d'urgenza e, tantomeno, risulta istanza indirizzata in tal senso all'U.T.E..

La convenzione ex art. 35 della L. 865/71 di concessione del diritto di superficie novantanovenale alla Cooperativa Edilizia Monte Cresia a r.l. 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.

La convenzione di cui sopra è stata poi oggetto di **ratifica e rettifica** con atto **rep. n. 41815, racc. n. 15098 in data 20.07.1989**, a rogito Dott. Maurizio Anni, Notaio in Cagliari, registrato a Cagliari in data 02.08.1989 al n. 4797 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 31.07.1989, R.G. n. 20504, R.P. n. 1549. Atto finalizzato esclusivamente ad una maggiore precisazione catastale delle aree interessate dall'intervento (identificazione catastale, peraltro, già chiara nell'allegato "A" alla convenzione **rep. n. 2045/1989**).

Nell'atto integrativo **rep. n. 41815**, inoltre, si richiama erroneamente la deliberazione n. 182 del 21.04.1989 come atto presupposto del Consiglio Comunale e non di Giunta Municipale. Deliberazione, peraltro, non citata nella convenzione atto **rep. n. 2045/1989**.

Non essendo state ancora acquisite le aree al patrimonio comunale, la convenzione ex art. 35 della L. 865/71 di cui sopra ha assunto valenza di **convenzione provvisoria**.

Per **via della natura dell'intervento e per come impostato dal C.C. con la deliberazione n. 1/1989, seppur impropriamente a parere dello scrivente come intervento ex art. 51 della L. 865/71**, come disposto dalla fonte legislativa e come su già relazionato in merito, non v'è dubbio che le aree sarebbero dovute passare al **patrimonio indisponibile comunale** per essere concesse in diritto di superficie, al più novantanovenale, rinnovabile.

Ora, dato atto che l'Ente attuatore concessionario, la Coop. Edilizia Monte Cresia a r.l., coincideva con la stessa Ditta esproprianda, non si comprende perché non sia stato stipulato un contestuale atto di cessione bonaria al Comune di tutte le aree interessate dall'intervento (m² 10.600) e, conseguentemente, concesse in diritto di superficie le aree fondiarie su cui realizzare gli alloggi alla stessa Cooperativa.

Successivamente all'emissione del Decreto Sindacale di occupazione d'urgenza n. 383/1989, a parere dello scrivente non essenziale data la specificità del caso, si sarebbe potuto procedere direttamente con la stipulazione di un unico atto pubblico contenente due negozi giuridici:

- la cessione bonaria delle aree di tutto l'intervento dalla Cooperativa al Comune, stabilendo il corrispettivo dovuto in conformità alle normative al momento vigenti in materia di espropriazioni;
- la concessione del diritto di superficie novantanovenale dal Comune alla Cooperativa ma solo ed esclusivamente per la parte fondiaria in cui realizzare gli alloggi (lotti fondiari) in conformità al **Programma costruttivo, se corredato di elaborati tecnici approvati dall'Amministrazione comunale nelle forme di legge con valenza di elaborati attuativi**, restando al Demanio comunale la parte destinata alla viabilità e parcheggi e al Patrimonio indisponibile le aree per standard urbanistici (aree "S" per i servizi pubblici). Il corrispettivo di concessione sarebbe dovuto essere pari alla sommatoria dei costi sostenuti dal Comune per acquisire le aree e le relative volumetrie oggetto di localizzazione oltre che le volumetrie aggiuntive indicate in convenzione, **qualora fossero state legittime**, onnicomprensivi di spese tecniche ed accessorie strettamente connesse;

in sostanza si sarebbe dovuto determinare il perfetto pareggio finanziario tra i costi sostenuti dal Comune e il costo di concessione del diritto di superficie commisurato al cosiddetto "costo area".

Contenuti principali della convenzione stipulata

Con la disamina della convenzione ex art. 35 della L. 865/71 stipulata, oltre le considerazioni già effettuate, si procederà commentando i principali contenuti e, soprattutto, le eventuali criticità riscontrate proponendo contestualmente le ipotesi risolutive delle stesse.

Fin dall'inizio si precisa che la convenzione viene stipulata in esecuzione della deliberazione di C.C. n. 1/1989. Deliberazione che viene richiamata nella successiva premessa. Pertanto, in esecuzione e "nel rispetto dei suoi contenuti essenziali".

Sempre in premessa viene richiamata erroneamente la deliberazione di C.C. n. 3 del 26.02.1979 come atto relativo alla determinazione dei corrispettivi di concessione/cessione delle aree per la realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare e alla determinazione delle sanzioni contro gli inadempimenti (*presumibilmente inteso come inadempimenti ai patti contrattuali*).

L'anno millenovecentottanta nove — 1989
il giorno *ventisei* del mese di *aprile* (IV) alle ore
in Sant'Antioco e nella sede Comunale presso
l'Ufficio di Segreteria, Corso V. Emanuele.
Avanti a me Sig. *Primo Piovaccini*
Segretario Comunale (reggente) sono comparsi i Sigg.
Isidoro Andros, Sindaco del Comune
di S. Antioco, esentare per quanto al
presente della delibera C.C. n. 1 del 10/2/79
il quale dichiara di agire in nome e per conto della
Amministrazione da lui rappresentata - Codice
Fiscale 81002570927.

PREMESSO

- che la Cooperativa Monte Cresia ha presentato domanda al Comune di Sant'Antioco per ottenimento di concessione di diritto di superficie su appezzamento di tipo economico e popolare.-----

- che tale concessione è stata deliberata dal Consiglio Comunale con atto n° 1 del 10.02.89.

- Viste le disposizioni dell'art. 35 della legge 22.10.71, n° 865; -----

- Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n° 113 del 25/2/79 relativa alla determinazione del costo di cessione per il diritto di superficie e per la cessione in proprietà delle aree occorrenti per la costruzione di alloggi di edilizia economica e popolare e delle sanzioni contro gli inadempienti;

Vista la deliberazione Consiliare n° del
con la quale è stato approvato il regolamento
per la cessione delle aree residenziali dei P.D.Z.;
Vista le note prot. n° 15157 in data 14.10.87 e
n° 9634 in data 30.09.88 con la quale l'Assessorato
Regionale dell'LL.PP. nel comunicare che la cooperativa
Monte Cresia è stata ammessa alla concessione di
un contributo finalizzato al conseguimento di un mutuo
massimo agevolato per la realizzazione di n° 37
alloggi, in base al progetto biennale per gli anni
1986/87 predisposto secondo il dettato della L. 5.8.
1978, n° 457, art. 36, dispone che la convenzione
da stipulare tra la predetta cooperativa e questo
Comune contenga particolari clausole;-----
- Visto lo schema di convenzione approvato con atto
n° 232 del 14.12.88 della Giunta Municipale;
----- TUTTO CIO' PREMESSO -----

In sostanza, la deliberazione di C.C. n. 3 del 26.02.1979 avrebbe dovuto avere i contenuti di cui ai commi 8° e 14° dell'art. 35 della L. 865/71 per la redazione delle convenzioni di concessione del diritto di superficie o di cessione in proprietà. In realtà, tale deliberazione ha ad oggetto "Legge 28/1/1977 - N° 10 - Rideterminazione tabelle oneri di urbanizzazione". Con tale deliberazione, pertanto, furono approvate per il Comune di Sant'Antioco le tabelle "B" e "C" di cui al Decreto Assessoriale Regionale n. 70/U: tabelle parametriche per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in tutto il territorio comunale per gli interventi di trasformazione urbanistica.

L'atto da citare, sarebbe dovuto essere, presumibilmente, la deliberazione di C.C. n. 270 del 25.03.1985.

Nell'art. 2 si sostanzia di fatto la provvisorietà della convenzione che sarebbe potuta diventare definitiva una volta acquisite le aree in capo al Comune.

Come già esplicitato in precedenza, non si comprende il senso della procedura adottata dal momento in cui si sarebbe potuto stipulare un atto contenente sia la cessione bonaria delle aree al Comune che la concessione del diritto di superficie, con il minimo dispendio di energie e senza doverci ritrovare ancora, dopo trent'anni, a dover concludere il procedimento, peraltro viziato per le motivazioni su esposte e di cui si dirà più avanti in termini urbanistici ed edilizi.

Le aree in questione, inoltre, non furono mai realmente occupate dall'Amministrazione comunale per l'affidamento ad altro ente attuatore, privando la Cooperativa del possesso delle stesse ma, in ottemperanza alla tempistica dettata dalle disposizioni RAS, furono di fatto mantenute nella disponibilità della Cooperativa affinché la stessa potesse eseguire le opere destinate di mutuo agevolato.

La cooperativa Monte Cresia ha usufruito della disponibilità delle proprie aree, anche con disponibilità volumetrica eccedente a quella consentita da PdF e deliberazione di localizzazione, senza alcuna interruzione temporale se non addirittura avvantaggiandosi delle procedure di finanziamento pubblico ai sensi e per gli effetti del

Art. 2) Il concessionario si obbliga, appena il Comune né sarà divenuto proprietario della area a seguito di decreto definitivo di espropriazione esecutiva o da cessione volontaria, ex art. 12 della legge 22.10.71 n° 865 e successive modificazioni ed integrazioni, a stipulazione del diritto di superficie entro 60 giorni dall'invito del Comune, ed a versare nello stesso tempo sotto la decadenza della concessione, l'eventuale differenza tra prezzo provvisorio d'esproprio, più avanti fissato e prezzo definitivo di acquisizione delle aree, sia che esso avvenga per decreto di esproprio definitivo, che di eventuale atto di cessione volontaria;-----

combinato disposto dell'art. 51 della L. 865/71 e dell'art. 3 della L. 247/74. Ciò sia in merito all'ottenimento delle contribuzioni pubbliche e sia in merito alla tempistica del procedimento di approvazione dell'intervento che, in caso contrario, sarebbe stata sensibilmente più lunga non essendo stato tempestivamente redatto il Piano di Lottizzazione successivamente all'acquisizione delle aree, come già evidenziato in precedenza nella presente relazione.

In sostanza, l'alternativa per la Cooperativa sarebbe potuta essere quella di un intervento assistito da mutuo agevolato di edilizia residenziale privata in Zona "C4" del PdF, con indice territoriale pari a $1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ da sottoporre a ordinario Piano di Lottizzazione e stipulazione della convenzione urbanistica di lottizzazione con il Comune, con: esecuzione diretta di tutte le opere di urbanizzazione; cessione gratuita delle aree di sedime della viabilità; cessione gratuita delle aree "S", standard, previste dal Piano di Lottizzazione; versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Art. 3) **IL diritto di superficie viene costituito su una superficie catastale complessiva di Mq. 10.600 come risulta**

dalla planimetria catastale allegata al presente atto quale integrazione e sostanziale sotto la lettera "A";-----

costituita da:
1- Consorzio proprietario e relativi usufruttuari interessati;
2- Trasfero dai Fogli Catastrali 13 e 15 del Comune di S. Andrea
3- Trasfero dal PdF con individuazione nominativa delle zone -

Detti **terreni sono ubicati in zona C4 del P.D.F. in località Monte Cresia dove è consentita la costruzione di più fabbricati per una volumetria complessiva di circa mc. 21.200** (dicosi:

Nell'art. 3 della convenzione si dispone la costituzione del diritto di superficie sull'intero ambito perimetrato di m^2 10.600, come da planimetria catastale.

Considerato che è demandata alla Cooperativa l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, la suddetta concessione sul totale delle aree avrebbe dovuto e deve poi concretizzarsi con la concessione definitiva del diritto di superficie limitatamente alle aree fondiarie in cui localizzare le unità abitative, in conformità al planivolumetrico dell'intervento. Planivolumetrico che, seppur richiamato in convenzione, non è presente in allegato e neppure fa parte del **Programma costruttivo** assentito.

In ultimo, le aree destinate a viabilità e parcheggi, se opere pubbliche di urbanizzazione, vanno a far parte del Demanio e le aree per servizi pubblici restano al Patrimonio indisponibile comunale. **Solo sulle aree fondiarie potrà essere poi concessa la possibilità di trasformazione del regime giuridico di assegnazione in piena proprietà.**

Criticità. Sempre nell'art. 3 si richiama correttamente la classificazione urbanistica in Zona Omogenea "C4" del PdF, in località Monte Cresia, indicando che vi è consentita la costruzione di più fabbricati per una volumetria complessiva di circa **m^3 21.200**. Dato erroneo presumibilmente estratto dal progetto presentato in data 07.04.1989 per il rilascio della Concessione Edilizia, di cui si esporrà a seguire, in difformità dal Programma di Fabbricazione. Dato volumetrico, inoltre, recepito nella su richiamata deliberazione di G.M. n. 182 del 21.04.1989.

In merito alla volumetria assentibile in Zona "C4" e al contenuto del dispositivo deliberativo di localizzazione (C.C. n. 1/1989) si è ampiamente detto.

Pertanto, nella convenzione si indica una volumetria complessiva realizzabile nell'area in questione (m^3 21.200) di gran lunga superiore a quella consentita dal Programma di Fabbricazione e assentita con la deliberazione consiliare di localizzazione (m^3 7.420 di volumetria residenziale e m^3 9.540 di volumetria residenziale e per s.s.c.r.).

Si indica, in sostanza, una volumetria superiore di m^3 11.660 ($21.200 - 9.540$) rispetto a quella effettivamente ammissibile da PdF e anche da P.U.C. oggi vigente, se si considerasse la volumetria complessiva privata, residenziale e s.s.c.r. - cioè, ipotizzando di utilizzare anche la volumetria per s.s.c.r. all'interno delle unità abitative. Cosa non consentita dalla normativa allora vigente che prescriveva che la quota di volumetria per s.s.c.r. fosse utilizzata con destinazione conforme a quanto indicato dal Decreto Floris. Decreto, a cui il Comune di Sant'Antioco si era peraltro recentemente adeguato con il PdF.

Ora, considerando la volumetria di m^3 21.200 e sommando ad essa l'incidenza della volumetria pubblica, da Decreto Floris e da PdF vigente, si avrebbe una volumetria complessiva di m^3 $21.200/0,90 = \text{m}^3$ 23.555,55 con un conseguente indice di edificabilità territoriale di m^3/m^2 $23.555,55/10.600 = \text{m}^3/\text{m}^2$ 2,2222. Indice abbondantemente superiore all'indice territoriale previsto dalla legislazione regionale sarda e, in particolare, dal Decreto Floris citato che prescrive il valore massimo di m^3/m^2 1,50 per i Comuni di prima e seconda classe insediativa.

Qualora si considerasse la volumetria di m^3 21.200 come sola volumetria abitativa, così come di fatto previsto in Concessione Edilizia, e si sommasse ad essa la volumetria minima prevista dalla legislazione attuale (L.R. 11.01.2019, n. 1) del 5% per s.s.c.r. (alla data dell'intervento 20%) e del 10% per servizi pubblici si avrebbe una volumetria complessiva di m^3 21.200/0,85 = m^3 24.941,18 con un conseguente indice di edificabilità territoriale di m^3/m^2 24.941,18/10.600 = m^3/m^2 2,3529. Situazione ancora più critica.

Pertanto, per quanto su evidenziato numericamente, la suddetta volumetria non sarebbe potuta essere consentita neppure se l'area fosse stata pianificata da strumento generale (PdF) con indice territoriale massimo di $1,50 m^3/m^2$. Valore massimo, questo, assentibile per i Comuni di prima e seconda classe ai sensi delle disposizioni regionali di cui al Decreto Assessoriale agli EE.LL., Finanze ed Urbanistica della RAS n. 2266/u/1983.

Essendo il Comune di Sant'Antioco di seconda classe, con l'indice territoriale di edificabilità massimo suddetto si sarebbe potuta realizzare una volumetria privata (residenziale e per s.s.c.r.) come segue:

- superficie territoriale: m^2 10.600;
- volumetria massima complessiva: m^2 10.600 x $1,50 m^3/m^2$ = m^3 15.900 di cui il 10% per servizi pubblici (m^3 1.590), il 20% per s.s.c.r. (m^3 3.180) e il 70% per abitazioni (m^3 11.130);
- abitanti insediabili: 159;
- dotazione minima aree standard: 159 ab x $18,00 m^2/ab$ = **$2.862 m^2$** di aree "S" da ripartire tra "S₁", "S₂", "S₃" e "S₄";
- area fondiaria minima in cui localizzare gli alloggi e i s.s.c.r.: $14.310 m^3 / 2,00 m^3/m^2$ = **m^2 7.155**;
- superficie da destinare a viabilità: m^2 10.600 - m^2 2.862 (aree "S") - m^2 7.155 (lotti residenziali e s.s.c.r.) = **m^2 583** (assolutamente insufficiente in condizioni ordinarie).

Come è evidente da dati emersi nell'ipotesi di cui sopra, l'intervento non sarebbe realizzabile neppure con l'indice territoriale di $1,50 m^3/m^2$ mantenendo un indice fondiario massimo di $2,00 m^3/m^2$.

Ancor più, la volumetria indicata in convenzione era assolutamente inattuabile sull'area territoriale dell'intervento sia ai sensi del PdF che ai sensi della legislazione regionale.

Art. 4) La conformità alle norme vigenti e agli strumenti urbanistici operanti nel Comune **Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare sono quelle del P. d.Z. approvato;**

Nell'art. 4 si richiama la conformità alle norme vigenti e agli strumenti urbanistici operanti nel Comune e si precisa che le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare sono quelle del **Piano di Zona approvato**.

In relazione a quanto sopra, si asserisce in deliberazione l'inesistenza di un P.d.Z. approvato e capiente. Contrariamente non avrebbe avuto neppure senso scomodare l'art. 51 della L. 865/71, e, tantomeno ricercare l'esistenza di elaborati grafici che definissero in modo dettagliato l'intervento affinché l'art. 51 in oggetto potesse assumere efficacia di Piano Particolareggiato in ambito residenziale alternativo al Piano di Zona.

Nell'art. 5 vengono indicati i corrispettivi conseguenti alla concessione del diritto di superficie, sia in relazione al costo area che in relazione al costo delle opere di urbanizzazione.

In relazione al costo area si stabilisce un corrispettivo provvisorio di assegnazione, commisurato al costo delle espropriazioni, di **£ 148.400.000 (€ 76.642,20)** pari a $£/m^2$ 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.

L'art. 6 della convenzione prevedeva il pagamento degli oneri di concessione come segue:

- il 50% del corrispettivo per costo provvisorio area e oneri di urbanizzazione secondaria alla data di stipulazione delle convenzione;
- l'importo residuo sarebbe dovuto essere ripartito in cinque rate del 10%, pertanto in parti uguali pari ad un quinto cadauna, da pagare con cadenza annuale a decorrere dalla data di stipulazione della convenzione, maggiorate degli interessi al tasso del 6%.

Art. 5) Il corrispettivo della presente concessione viene provvisoriamente fissato:

A - £. 14.000 al mq. per costo provvisorio salvo conguaglio dell'esproprio: $14.000 \times \text{mq. } 10.600 = \text{£. } 148.400.000$

B - £. 1.870 al mc. per quota oneri di urbanizzazione secondaria: $1.870 \times \text{mc. } 10.200 = \text{£. } 19.822.000 \times 2 = \text{£. } 39.644.000$ (fu due)

Dato atto che la esecuzione delle urbanizzazioni primarie è a carico della cooperativa concessionaria;

Art. 6) Il concessionario verserà il corrispettivo della presente concessione, secondo le seguenti modalità:

- il 50% alla stipula della convenzione; *Nota Tesor. Comm. V. P. Cassari N. 390007 del 24/4/1991 £. 23.588.180 = IVA incl.*

- il 10% dopo un anno;

- il 10% dopo due anni;

- il 10% dopo tre anni;

- il 10% dopo quattro anni;

- il 10% dopo cinque anni;

Su ratei decorreranno gli interessi in ragione del 6% annuo.

In relazione agli oneri di urbanizzazione secondaria è stato quantificato il corrispettivo dovuto sulla base delle tabelle parametriche e corrisposto solo il 50%, come segue:

- £ 23.588.180, IVA al 19% inclusa, come da nota Tesoreria Comunale n. 390007 del 24.04.1989;
- **la quota residua del 50%**, pari a £ 19.822.000 (oltre IVA di legge se ancora dovuta) **non è stata versata.**

Le opere di urbanizzazione primaria non risultano realizzate e tantomeno sono stati versati gli 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.

Partendo dall'inderogabile principio del "perfetto pareggio finanziario", insito nell'art. 35 della L. 865/71, il costo da corrispondere in via definitiva dalla Cooperativa Monte Cresia al Comune per l'acquisizione delle aree deve essere pari al costo complessivo sostenuto dal Comune per acquisire la superficie territoriale strettamente necessaria **per produrre il volume residenziale assegnato.**

Qualora l'intervento costruttivo si realizzi esclusivamente sulla base dei parametri urbanistici da strumento urbanistico generale vigente ed all'interno di tale area si sviluppi la corretta trasformazione urbanistica con la individuazione delle aree per le residenze, per i servizi privati, per i servizi pubblici e per la viabilità, secondo la normativa vigente e in conformità all'intervento assentito, il costo di concessione commisurato al costo di esproprio delle aree deve essere esattamente pari al costo sostenuto dal Comune per l'acquisizione delle stesse aree maggiorato di eventuali oneri di occupazione d'urgenza, spese tecniche ed amministrative strettamente connesse, oneri notarili, imposte, tasse, IVA qualora dovuta, oneri finanziari etc.

Nel caso in esame, sussistendo la coincidenza tra espropriando e beneficiario, l'Amministrazione Comunale dovrebbe corrispondere allo stesso soggetto beneficiario il valore di esproprio delle aree calcolato in funzione della loro potenzialità edificatoria da PdF vigente, pari a m^3 9.540 di residenziale e s.s.c.r., oltre gli oneri accessori di cui al capoverso precedente. La Cooperativa, di contro, dovrebbe rifondere al Comune i costi da questo sostenuti o da sostenere per la volumetria suddetta oltre il costo di acquisizione delle aree per produrre l'eventuale ulteriore volumetria assegnata e non strettamente "generata" sulla base dei parametri edificatori dell'area precedentemente di proprietà dello stesso beneficiario. Ciò, come è ovvio che sia, nell'ipotesi di sanabilità urbanistica ed edilizia dell'intervento in relazione alle criticità abbondantemente già evidenziate.

In particolare, volendo tradurre in termini puramente matematici il ragionamento, il Comune dovrebbe corrispondere alla Cooperativa il costo relativo all'acquisizione della superficie territoriale di m^2 10.600 oggetto di analisi, il cui valore è commisurato alla volumetria da PdF pari a m^3 9.540, mentre la Cooperativa dovrebbe rifondere al Comune i costi sostenuti da questo per l'acquisto della superficie territoriale necessaria per generale la volumetria indicata in convenzione di m^3 21.200 (ammessane l'ipotetica legittimità). Ciò, nell'ipotesi di considerare tutta la volumetria, per residenziale e s.s.c.r. come volumetria residenziale (ad uso esclusivo delle le abitazioni).

A tale volumetria, indubbiamente, sono strettamente correlati gli oneri necessari per la viabilità e l'esecuzione delle altre opere di urbanizzazione nonché la disponibilità delle aree standard strettamente necessarie nel rispetto del Decreto Floris e del PdF del Comune di Sant'Antioco (P.U.C. oggi).

Su tali concetti, anche al fine di definire gli aspetti numerici, si tornerà in funzione delle volumetrie residenziali effettivamente realizzate. Sulla base di tali volumetrie dovranno essere effettuati i conteggi per il consolidamento del diritto di superficie concesso, se non decaduto e qualora si volesse ancora procedere in tale direzione.

In relazione al costo commisurato all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria null'altro si può dire in quanto non risulta un progetto di opere di urbanizzazione e nel **Programma costruttivo** non sono indicati i dettagli relativi all'esecuzione delle opere necessarie.

In convenzione si indica l'esecuzione diretta ma allo stato attuale **la Cooperativa risulta assolutamente inadempiente avendo realizzato opere interne private.**

Nell'art. 7 al lato si evidenzia anche che il mancato pagamento dei corrispettivi dovuti comporta in ultimo la decadenza dalla concessione.

Ora, in merito agli impegni assunti dalla Cooperativa con la stipulazione della convenzione e nell'ipotesi che questa fosse stata un soggetto terzo rispetto alla ditta espropriata, il pagamento del corrispettivo provvisorio area e degli oneri di urbanizzazione secondaria sarebbero dovuto avvenire come segue, nel rispetto di quanto indicato negli artt. 6 e 7.

A. Corrispettivo provvisorio area: £ 148.400.000 (€ 76.642,20) pari a £/m² 14.000

- £ 74.200.000 (€ 38.321,10) entro il 26.04.1989: **non corrisposto**;
- £ 14.840.000 (€ 7.664,22) entro il 26.04.1990 maggiorato dell'importo di £ 890.400 per interessi, per complessive £ 15.730.400 **non corrisposto**;
£ 14.840.000 (€ 7.664,22) entro il 26.04.1991 maggiorato dell'importo di £ 1.780.800 per interessi, per complessive £ 16.620.800 **non corrisposto**;
- £ 14.840.000 (€ 7.664,22) entro il 26.04.1992 maggiorato dell'importo di £ 2.671.200 per interessi, per complessive £ 17.511.200 **non corrisposto**;
- £ 14.840.000 (€ 7.664,22) entro il 26.04.1993 maggiorato dell'importo di £ 3.561.600 per interessi, per complessive £ 18.401.600 **non corrisposto**;
- £ 14.840.000 (€ 7.664,22) entro il 26.04.1994 maggiorato dell'importo di £ 4.452.000 per interessi, per complessive £ 19.292.000 **non corrisposto**;
per complessive £ 161.756.000 (€ 83.540,00).

A seguito del mancato pagamento del corrispettivo di cui sopra la presenza di una formale messa in mora da parte del Comune, o altra nota di equivalente efficacia, configurerebbe la fattispecie della decadenza dalla concessione del diritto di superficie provvisoriamente concesso. In tal caso, ci sarebbe l'applicazione degli interessi di mora per l'inottemperanza.

Applicando alle singole rate non pagate l'interesse di mora del 5% come previsto nell'art. 6 della convenzione, fino alla data del prossimo 26.09.2019, si otterrebbe il seguente debito per interessi di mora da parte della Cooperativa:

- Interessi di mora al 5% annuo dal 26.04.1989 per il mancato pagamento dell'importo di £ 74.200.000 (acconto del 50%) – coeff. 1,5208333: £ 112.845.833 (€ 58.280,00);
- Interessi di mora al 5% annuo dal 26.04.1990 per il mancato pagamento dell'importo di £ 15.730.400 (prima rata del 10%) – coeff. 1,4708333: £ 23.136.797 (€ 11.949,16);
- Interessi di mora al 5% annuo dal 26.04.1991 per il mancato pagamento dell'importo di £ 16.620.800 (seconda rata del 10%) – coeff. 1,4208333: £ 23.615.387 (€ 12.196,33);
- Interessi di mora al 5% annuo dal 26.04.1992 per il mancato pagamento dell'importo di £ 17.511.200 (terza rata del 10%) – coeff. 1,3708333: £ 24.004.937 (€ 12.397,52);
- Interessi di mora al 5% annuo dal 26.04.1993 per il mancato pagamento dell'importo di £ 18.401.600 (quarta rata del 10%) – coeff. 1,3208333: £ 24.305.447 (€ 12.552,72);

- Interessi di mora al 5% annuo dal 26.04.1994 per il mancato pagamento dell'importo di £ 19.292.000 (quinta rata del 10%) – coeff. 1,2708333: £ 24.516.917 (€ 12.661,93);
per complessive £ 232.425.318 (€ 120.037,66).

L'importo complessivamente dovuto dalla cooperativa per capitale e interessi per ritardato pagamento, come su determinato, sarebbe di € 203.577,66.

Qualora si considerasse la rivalutazione ISTAT FOI (**rivalutazione monetaria**) alla data del 31 luglio 2019 (ultimo dato disponibile) dell'importo dovuto e non corrisposto alla data di scadenza di ogni singola rata, si avrebbe:

- £ 74.200.000 entro il 26.04.1989, rivalutati a luglio 2019 (coeff. 2,071): £ 153.668.200 (€ 79.363,00);
- £ 15.730.400 entro il 26.04.1990, rivalutati a luglio 2019 (coeff. 1,957): £ 30.784.393 (€ 15.898,81);
- £ 16.620.800 entro il 26.04.1991, rivalutati a luglio 2019 (coeff. 1,834): £ 30.482.547 (€ 15.742,92);
- £ 17.511.200 entro il 26.04.1992, rivalutati a luglio 2019 (coeff. 1,738): £ 30.434.466 (€ 15.718,09);
- £ 18.401.600 entro il 26.04.1993, rivalutati a luglio 2019 (coeff. 1,668): £ 30.693.869 (€ 15.852,06);
- £ 19.292.000 entro il 26.04.1994, rivalutati a luglio 2019 (coeff. 1,603): £ 30.925.076 (€ 15.971,47);
per complessive £ 306.988.551 (€ 158.546,35).

In conclusione, con riferimento anche alla Sentenza della Cassazione n. 1712/1995, nel caso in specie può essere applicata la rivalutazione monetaria al capitale dovuto alla scadenza delle singole rate da sommare agli interessi moratori come da convenzione, calcolati al 5% annuo, per complessivi **€ 278.584,01**. **Tale importo costituirebbe il debito attuale della Cooperativa nei confronti del Comune per il consolidamento del diritto di superficie in funzione di quanto previsto in convenzione.** A tale importo, inoltre, dovrebbe essere sommato il maggior costo, rispetto a £ 148.400.000 provvisorio da convenzione, legittimamente sostenuto o da sostenere dal Comune per l'acquisizione delle aree strettamente sufficienti per la superficie e per la volumetria assegnate, oltre oneri tecnici, amministrativi, finanziari strettamente connessi per la definizione dell'intervento, come segue:

- quota parte legittima del maggior costo derivante dall'acquisizione delle aree oggetto di intervento (superficie di m² 10.600 e m³ 9.540) alla data di stipulazione della convenzione. Considerando un costo legittimo pari a quello di acquisizione delle stesse aree da parte della Cooperativa dal privato, rivalutato alla data della convenzione, si otterrebbe una differenza a metro quadrato di superficie pari a $(\text{£/m}^2 \text{ 19.426} - \text{£/m}^2 \text{ 14.000}) \times \text{m}^2 \text{ 10.600} = \text{£ 29.704,33}$ senza maggiorazioni per rivalutazione, risarcimento danni, interessi etc.;
- maggior costo derivante dall'acquisizione delle aree necessarie per la maggiore volumetria realizzata rispetto a quella derivante dall'applicazione dell'indice territoriale di Zona "C4" (m³ 15.551,68 – m³ 9.540 = m³ 6.011,68) che potrebbe essere quantificata alla data di stipulazione della convenzione, con il criterio di cui alla lett. a), in $(\text{£/m}^3 \text{ 11,15})$ per complessivi **€ 67.030,23**;
- maggior costo area legittimo (sul valore venale del bene), rispetto a quanto ipotizzato con le precedenti lett. a) e b), derivanti da Sentenza o Decreto sanante, escluse voci di interessi e risarcimento danni.
Se, a titolo esemplificativo, si prendesse a riferimento la stima del CTU ing. Masala nella causa Agus/Comune alla data della trasformazione irreversibile del fondo (29.07.1988) dell'intervento di Via Trilussa ang. Via Matteotti, rivalutato al 26.04.1989 si avrebbe **£/m² 15,16 o £/m³ 16,85**. In tal caso, il corrispettivo di cui alla lett. a) sarebbe di **€ 84.053,80** e il corrispettivo di cui alla lett. b) sarebbe di **€ 101.296,81**;
- oneri accessori per spese tecniche di pianificazione, redazione stati di consistenza, rilievi, frazionamenti, imposte, tasse, oneri finanziari e quant'altro strettamente connesso all'attuazione dell'intervento che non siano imputabili ad imperizia della pubblica amministrazione.

Il debito complessivo della Cooperativa verso il Comune sarebbe di complessivi **€ 375.318,57** **oltre le voci di cui alle lettere c) e d) del precedente capoverso. Con l'ipotesi esemplificativa di cui alla lett. c) il debito della cooperativa diventerebbe di € 463.934,62 oltre le voci ulteriori sempre con riferimento alle lettere c) e d) del precedente capoverso.**

A.1 Acquisizione aree

Come da ipotesi, qualora le aree fossero state di un soggetto terzo e non della Cooperativa, il Comune dovrebbe ancora sostenere le spese per l'acquisizione delle stesse, nella peggiore delle ipotesi, con la procedura di cui all'art. 42-bis del d.P.R. del 08.06.2001, n. 327, con il pagamento di un indennizzo per il pregiudizio patrimoniale (valore venale del bene) e non patrimoniale quest'ultimo forfetariamente liquidato nella misura del dieci per cento del valore venale del bene.

In relazione alle ulteriori somme a titolo di risarcimento, si rimanda direttamente ai commi 3 e seguenti dell'art. 42-bis citato. In relazione all'ultimo capoverso dell'art. 3, inoltre, si ritiene, per quanto in parte già chiaramente espresso, che non vi siano i presupposti per un indennizzo da occupazione senza titolo poiché l'area è rimasta sempre in capo alla ditta proprietaria per le finalità previste dal programma di fabbricazione.

Per quanto sopra, inoltre, e per quanto detto nella presente relazione, non vi sarebbero neppure le motivazioni per l'acquisizione al patrimonio comunale, presupposto essenziale nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 4 dell'art. 42-bis.

In relazione all'indennizzo di cui al comma 1, la quota corrispondente al pregiudizio patrimoniale, equivalente al valore venale, dovrebbe essere imputato alla Cooperativa come maggior valore rispetto a quanto previsto provvisoriamente in convenzione (con riferimento alla lett. c) di cui alle conclusioni della precedente lett. A).

A.2 Ipotesi di consolidamento del diritto di superficie in relazione al costo area

In conclusione, proprio per la specificità dell'intervento (coincidenza tra ditta esproprianda e ditta concessionaria) e alla luce delle ipotesi di soluzione urbanistica delle criticità riscontrate, si potrebbe ragionevolmente sostenere quanto segue, fatta salva la verifica di legittimità delle ipotesi tracciate:

- il corrispettivo di acquisizione delle aree da parte del Comune non venne corrisposto alla Cooperativa essendo questa debitrice di pari importo in quanto assegnataria delle stesse aree in diritto di superficie (il costo di assegnazione delle aree sarebbe dovuto essere pari al costo di acquisizione maggiorato di oneri finanziari, tecnici, etc., sia in diritto di proprietà che in diritto di superficie - **principio del pareggio finanziario**);
- analogamente, la cooperativa non ha operato con i versamenti dovuti, presumibilmente essendo creditrice nei confronti del Comune di pari importo;
- si potrebbe procedere con la stipulazione dell'atto pubblico contenente due negozi:
 - ✓ cessione delle aree al Comune per una superficie pari a quella attuale interessata dallo sconfinamento rispetto all'area delimitata in convenzione, come da C.E. in sanatoria di cui si dirà, **m² 12.463**.
in relazione alla maggiore superficie occupata dall'intervento, ricadente in Zona agricola del PdF allora vigente, non vi è neppure mai stata la stipulazione della Convenzione ex art. 35 della L. 865/71 tra Comune e Cooperativa. Aspetto che incrementa il grado di criticità e illegittimità dell'intervento;
 - ✓ cessione delle ulteriori aree al Comune della superficie strettamente necessaria per ottenere la volumetria territoriale di Zona "C4" (m² 17.279,64) utile per produrre la volumetria residenziale e s.s.c.r. di m³ 15.551,68 dell'intervento realizzato: **m² (17.279,64 - 12.463) = m² 4.816,64**;
 - ✓ inserimento di una porzione di superficie interessata dall'intervento scolastico, pari a m² 4.816,64, in Zona "C4" del P.U.C. e assestamento del P.E.E.P. dell'arch. Curridori includendo le aree in esame con indice territoriale di 1,00 m³/m²;
 - ✓ quantificazione del corrispettivo di esproprio alla data di stipulazione della convenzione, nella misura di **€ 173.314,79** pari a m² 17.279,64 x €/m² 10,03 – a tale valore devono essere sommate le imposte e tasse dovute dal Comune in funzione della normativa oggi vigente;
 - ✓ quantificazione del corrispettivo di concessione commisurato al costo area alla data di stipulazione della convenzione, nella misura di **€ 173.314,79** oltre incidenza delle imposte e tasse sostenute dal Comune in funzione dell'alinea precedente e oneri accessori per spese tecniche di pianificazione, redazione stati di consistenza, rilievi, frazionamenti, sempre se sostenuti dal Comune;
 - ✓ il valore così ottenuto in conformità all'alinea precedente, inoltre, andrebbe considerato quale importo versato per il diritto di superficie nella formula di cui al comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98 per la trasformazione in piena proprietà, **rivalutata dalla data di stipulazione della convenzione** (cioè, come se l'importo fosse stato versato a quella data).

Considerando l'importo di **€ 173.314,79**, rivalutato al 31.07.2019 (coeff. 2,071), seppur non considerati per semplicità gli oneri accessori, si otterrebbe il valore di **€ 358.934,93** che, ripartito equamente su 32 alloggi, inciderebbe per un importo maggiore o uguale a **€ 11.216,72 ad unità abitativa**.

B. Corrispettivo per oneri di urbanizzazione secondaria: £ 39.644.000 (€ 20.474,42).

- **£ 19.822.000** (€ 10.237,21) entro il 26.04.1989: **corrisposto**;
- **£ 3.964.400** (€ 2.047,44) entro il 26.04.1990 maggiorato dell'importo di £ 237.864 per interessi, per complessive **£ 4.202.264 non corrisposto**;
- **£ 3.964.400** (€ 2.047,44) entro il 26.04.1991 maggiorato dell'importo di £ 475.728 per interessi, per complessive **£ 4.440.128 non corrisposto**;

- £ 3.964.400 (€ 2.047,44) entro il 26.04.1992 maggiorato dell'importo di £ 713.592 per interessi, per complessive **£ 4.677.992 non corrisposto;**
- £ 3.964.400 (€ 2.047,44) entro il 26.04.1993 maggiorato dell'importo di £ 951.456 per interessi, per complessive **£ 4.915.856 non corrisposto;**
- £ 3.964.400 (€ 2.047,44) entro il 26.04.1994 maggiorato dell'importo di £ 1.189.320 per interessi, per complessive **£ 5.153.720 non corrisposto;**
per complessive **£ 23.389.960 (€ 12.079,91).**

Anche per gli oneri di urbanizzazione, a seguito del mancato pagamento del corrispettivo dovuto, la presenza di una formale messa in mora da parte del Comune, o altra nota di equivalente efficacia, configurerebbe la fattispecie della decadenza dalla concessione del diritto di superficie provvisoriamente concesso. In tal caso, ci sarebbe l'applicazione degli interessi di mora per l'inottemperanza.

Applicando alle singole rate non pagate l'**interesse di mora del 5%** come previsto nell'art. 6 della convenzione, fino alla data del prossimo 26.09.2019, si otterrebbe il seguente debito per interessi di mora da parte della Cooperativa:

- Interessi di mora al 5% annuo dal 26.06.1990 per il mancato pagamento dell'importo di **£ 4.202.264** (prima rata del 10%): **£ 6.180.830 (€ 3.192,13);**
- Interessi di mora al 5% annuo dal 26.06.1991 per il mancato pagamento dell'importo di **£ 4.440.128** (seconda rata del 10%): **£ 6.308.682 (€ 3.258,16);**
- Interessi di mora al 5% annuo dal 26.06.1992 per il mancato pagamento dell'importo di **£ 4.677.992** (terza rata del 10%): **£ 6.412.747 (€ 3.311,91);**
- Interessi di mora al 5% annuo dal 26.06.1993 per il mancato pagamento dell'importo di **£ 4.915.856** (quarta rata del 10%): **£ 6.493.026 (€ 3.353,37);**
- Interessi di mora al 5% annuo dal 26.06.1994 per il mancato pagamento dell'importo di **£ 5.153.720** (quinta rata del 10%): **£ 6.549.519 (€ 3.382,54);**
per complessive **£ 31.944.804 (€ 16.498,11).**

L'importo complessivamente dovuto dalla cooperativa per capitale e interessi per ritardato pagamento, come su determinato, sarebbe di € 28.578,02.

Qualora si considerasse la rivalutazione ISTAT FOI (**rivalutazione monetaria**) alla data del 31 luglio 2019 (ultimo dato disponibile) dell'importo dovuto e non corrisposto alla data di scadenza di ogni singola rata, si avrebbe:

- **£ 4.202.264** entro il 26.04.1990, rivalutati a luglio 2019 (coeff. 1,957): **£ 8.223.831 (€ 4.247,25);**
- **£ 4.440.128** entro il 26.04.1991, rivalutati a luglio 2019 (coeff. 1,834): **£ 8.143.195 (€ 4.205,61);**
- **£ 4.677.992** entro il 26.04.1992, rivalutati a luglio 2019 (coeff. 1,738): **£ 8.130.350 (€ 4.198,97);**
- **£ 4.915.856** entro il 26.04.1993, rivalutati a luglio 2019 (coeff. 1,668): **£ 8.199.648 (€ 4.234,76);**
- **£ 5.153.720** entro il 26.04.1994, rivalutati a luglio 2019 (coeff. 1,603): **£ 8.261.413 (€ 4.266,66);**
per complessive **£ 40.958.437 (€ 21.153,26).**

In conclusione anche nel caso in specie può essere applicata la rivalutazione monetaria al capitale dovuto alla scadenza delle singole rate da sommare agli interessi moratori come da convenzione, calcolati al 5% annuo, per complessivi **€ 37.651,37**. **Tale importo costituirebbe il debito attuale della Cooperativa nei confronti del Comune per il consolidamento del diritto di superficie in funzione di quanto previsto in convenzione.**

C. Corrispettivo per oneri di urbanizzazione primaria

Non realizzate. Da quantificare in fase di definizione del piano in assestamento in funzione della volumetria realizzata.

Nell'**art. 8** della convenzione si dà atto che il concessionario sarebbe entrato nel possesso dell'area al momento in cui la convenzione stessa sarebbe divenuta esecutiva.

Con lo stesso articolo 8 si sostiene che il Comune abbia il possesso delle aree (cosa non detta nell'art. 1 contrariamente a quanto riportato in art. 8). In realtà l'immissione in possesso reale delle aree da parte del Comune non venne effettuata entro la data di stipulazione della convenzione, cosa peraltro a parere dello scrivente assolutamente superflua. Che l'immissione in possesso con atto formale fosse superflua, a parere dello scrivente, lo confermano le parti contraenti nel momento in cui, con lo stesso articolo 8, sanciscono che il Comune detiene il possesso e lo concede contestualmente allo stesso soggetto espropriando e beneficiario con la sottoscrizione della convenzione di concessione del diritto di superficie. **In sostanza, con la firma della convenzione l'Amministrazione comunale si**

immette virtualmente nel possesso e nello stesso istante lo restituisce alla stessa Ditta beneficiaria. Concetto che si ritiene di ribadire nuovamente per la sua portata in relazione alle criticità emerse.

Ora, in virtù di quanto sopra, per il caso in esame si ritiene non si possa parlare di indennità di occupazione in quanto occupazione formale non vi fu essendo state le aree sempre nella disponibilità del soggetto espropriando e beneficiario. I costi ipotetici di occupazione da riconoscere alla ditta esproprianda sarebbero dovuti essere posti a carico, maggiorati di oneri accessori, dell'ente attuatore e beneficiario (coincidente con l'espropriando).

In relazione agli ulteriori contenuti dell'art. 8 e ai contenuti degli artt. 9 e 10 si rimanda al testo di seguito riportato.

Non si ritengono necessarie ulteriori osservazioni di rilievo salvo una: nell'art. 10 è previsto il divieto di cessione a terzi dell'immobile costruito in mancanza totale o parziale delle opere di urbanizzazione e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità. **Opere di urbanizzazione previste in esecuzione diretta.**

Se è pur vero che le opere realizzate dalla Cooperativa erano mere opere di sistemazione interna al lotto, pertanto private e non annoverabili come opere di urbanizzazione, al contorno l'area risultava servita dalle infrastrutture principali. Al più, nella fattispecie, si rileva il mancato assolvimento in numerario dei relativi oneri di urbanizzazione primaria dovuti a compensazione delle opere esistenti realizzate dall'Amministrazione comunale.

Nell'art. 9, al comma 2, si precisa che le costruzioni sarebbero dovute essere progettate conformemente alla normativa vigente e al progetto planivolumetrico. **Progetto planivolumetrico**, come abbondantemente già evidenziato, nel caso in esame **inesistente** poiché non redatto e approvato in uno con la deliberazione di localizzazione ex art. 51 della L. 865/71 e ss.mm.ii.

Art. 8) Il **concessionario entrerà in possesso dell'area al momento in cui la presente convenzione diventerà esecutiva**, (con le limitazioni imposte dal fatto che il Comune ha il solo possesso delle aree come detto nell'art. 1).-----

La presente **costituzione del diritto di superficie** è stipulato per la **durata di anni 99 rinnovabile** alla scadenza per un ulteriore periodo non superiore a 99 anni.-----

Scaduto il termine della concessione e del rinnovo della stessa, il diritto di superficie si estinguerà.-----

In caso di rinnovo della concessione di diritto di superficie, salvo diverse disposizioni di legge in vigore al momento stesso del rinnovo, **viene fissato un corrispettivo pari al 5% del costo di costruzione** dell'immobile realizzato sul lotto assegnato in concessione. Il costo di costruzione sarà valutato sulla

base del prezzo medio degli appalti di opere di edilizia residenziale pubblica relativa all'anno precedente quello del rinnovo, diminuito del 50% PER IL deprezzamento derivante dall'età dell'immobile e **aumentato del valore dell'area che verrà calcolato sulla base del costo di esproprio vigente al momento del**

rinnovo della concessione. Il rinnovo della concessione non potrà avere durata superiore a quella prevista nell'atto originario.

Art. 9) La costruzione degli edifici per i quali è concesso il diritto di superficie dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni: -----

Le costruzioni dovranno essere progettate conformemente alla normativa vigente e al progetto planivolumetrico.-----

- I progetti saranno presentati per l'approvazione entro 90 GIORNI dalla data di assegnazione dell'area;

- I lavori di costruzione dell'area in oggetto dovranno avere inizio entro 10 mesi dalla data di comunicazione del finanziamento ed essere completato non oltre 16 mesi dalla data di inizio degli stessi. In casi di inosservanza dei prescritti termini di inizio e di ultimazione dei lavori imputabili negligenza

del concessionario, il Comune prescriverà nuovi termini perentori con l'applicazione contestuale di una penale pari al 5%

del corrispettivo per il diritto di superficie. Trascorsi inutilmente tali nuovi termini si determinerà la decadenza della

concessione ed il terreno con le eventuali opere realizzate rientreranno nella disponibilità del Comune. I programmi costruttivi finanziati ai sensi della legge 457/78 terzo biennio, avranno le seguenti caratteristiche preferenziali:-----

1) Programma mutuo £. 1.600.000.000 (diconsi Lire un milione e seicentomila) pratica n° 9634 giusta comunicazione regionale prot. N° 164 del 14/1/88 n. 27 alloggi

a) Realizzazione di un numero di alloggi superiore a quello ammesso ad agevolazione.-----

b) Utilizzazione di servizi da parte dei consorzi di cooperative maggiormente rappresentative a livello regionale;-----

2) Programma mutuo £. 600.000.000 = (diconsi Lire seicentomila) pratica n° 15157 del 14/1/88 giusta comunicazione regionale prot. n° 261/88 del 24/1/88 -----

a) n° 10 - alloggi di superficie utile inferiore a mq. 95;

b) utilizzazione di servizi da parte dei consorzi di cooperative maggiormente rappresentative a livello regionale.-----

ART.10) E' comunque vietata la cessione a terzi de diritto di superficie relativo all'area parzialmente edificata.-----

E' altresì vietata la cessione a terzi dell'immobile costruito in mancanza totale o parziale delle relative opere di urbanizzazione e comunque prima che sia stata rilasciata licenza di abitabilità.-----

Nel caso di inosservanza del divieto di concessione a terzi del diritto di superficie, sulle aree non edificate o parzialmente edificate, il concessionario decadrà dalla concessione ed il terreno, con le opere ivi realizzate, rientrerà nella disponibilità del Comune.-----

ART. 11) Il prezzo di cessione degli alloggi sarà stabilito in base.-----a:

- a) costo dell'area calcolato sulla base del costo delle espropriazioni in vigore al momento della cessione;
- b) costo delle opere di urbanizzazione pagato al Comune per

In relazione al prezzo di cessione degli alloggi, ove assentibile in regime di "proprietà divisa", questo sarebbe dovuto essere contenuto entro il QTE approvato dal Comune di Sant'Antioco e avrebbe dovuto contenere l'incidenza del costo degli espropri e delle opere di urbanizzazione pagato al Comune o, in alternativa, sostenuto in esecuzione diretta.

la concessione dell'area in diritto di superficie,-----
c) costo di costruzione determinato ai sensi della legge 457/78 art.3 e lettera N e successive modificazioni vigenti al momento della cessione.-----
d) maggiorazione dei costi predetti in misura pari al 10% del costo di costruzione di cui alla lett.c, per le spese generali, comprese quello di preammortamento, progettazione e finanziamento sostituito nel caso di cessione di alloggi, se questa è consentita, a prezzo superiore a quello determinato in convenzione sarà applicata una penalità pari a 4 volte la differenza fra i due prezzi.-----

ART.12) Il canone di locazione degli alloggi non potrà essere determinato in misura superiore al 5% dal prezzo di cessione dell'immobile determinato come al punto 11). I canoni di cui sopra dovranno essere approvati dal Comune.-----

Per gli enti di edilizia residenziale pubblica la determinazione e la revisione dei canoni di locazione sarà determinata dalle norme di legge.-----

In caso di assegnazione degli alloggi da parte di Cooperative a proprietà indivisa ai propri soci, il canone viene determinato come segue:-----

- limitazione al periodo di ammortamento del mutuo contratto, i canoni di locazione degli alloggi che saranno costruiti sul terreno della concessione saranno determinati sulla base delle

Segue art. 12

somme occorrenti ~~substantive~~ per l'ammortamento dei capitali effettivamente investiti dalla cooperativa concessionaria per la realizzazione del proprio programma costruttivo (costo degli alloggi più i costi delle opere comuni).
Tale canone sarà aumentato dei relativi interessi sui capitali mutuali, nonché delle somme occorrenti per il pagamento del corrispettivo relativo alla concessione del diritto di superficie ed infine, della somma per la copertura delle spese generali di manutenzione e fiscali, che verrà stabilito dalla assemblea dei soci della cooperativa.

Per l'inosservanza da parte del concessionario dei criteri di applicazione dei canoni di locazione, la pena sarà pari a due volte la differenza fra il canone percepito e quello stabilito in convenzione per tutto il tempo in cui l'infrazione risulterà commessa.

ART.13) In caso di risoluzione o decadenza della presente concessione, a causa della inadempienza delle condizioni sotto scritte, l'area rientra nella disponibilità del Comune e divengono di proprietà del Comune i fabbricati eventualmente realizzati nella stessa.
Il Comune rimborserà al concessionario e all'acquirente decaduto le somme versate al momento della stipula della convenzione e delle eventuali successive rate di pagamento, diminuite delle spese sostenute dal Comune.
Le opere realizzate nell'area saranno indennizzate al concessionario o all'acquirente decaduto sulla base di una stima redatta da tre tecnici esperti, di cui uno scelto dal Comune, uno dall'acquirente o concessionario decaduto, il terzo di comune accordo, dal presidente del Tribunale di Cagliari.
Dell'indennità saranno detratte le spese occorrenti per la stima.

Successivamente alla stipulazione della convenzione di cui sopra, l'Amministrazione Comunale di Sant'Antioco, che di fatto stava già redigendo un piano di Edilizia Economica Popolare di portata ampia, principalmente con valore ricognitivo di parte degli interventi già approvati di Edilizia Economica e Popolare lungo la Via Matteotti e il Viale Trento, adottò con **deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 26.05.1989 un piano avente valenza di P.E.E.P.**, redatto dall'Arch. Alfonso Curridori, di cui si dirà con maggior dettaglio in apposito capitolo.

Nel suddetto P.E.E.P. venne inserito il **Programma costruttivo** in esame, come Programma già approvato, ma riportando in tabella i seguenti dati:

- superficie territoriale: m² 10.600;
- superficie per standard (aree per servizi pubblici): m² 0,00;
- superficie fondiaria: m² 10.600 (coincidente con la superficie territoriale);
- volumetria per servizi pubblici: m³ 0,00;
- volumetria per residenze: m³ 18.836,00;
- superficie per viabilità e parcheggi: m² 0,00 (non contemplata).

Criticità

In merito al Piano dell'arch. Curridori si rilevano immediatamente una serie di incongruenze, di seguito elencate:

- i dati riportati non risultano dedotti da alcuno strumento urbanistico vigente in quanto non sono conformi al Programma di Fabbricazione per le Zone "C4", non sono contenuti nel dispositivo di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 1/1989, non sono conformi ai contenuti nel dispositivo di cui alla deliberazione di G.M. n. 182/1989, ammesse la validità, non sono contenuti in un **Programma costruttivo** di dettaglio con valenza di Piano Particolareggiato e non sono conformi all'intervento edilizio attuato;
- la superficie territoriale e quella fondiaria per loro stessa definizione non possono coincidere, come emerge banalmente anche dalla visione della foto aerea, quantomeno per la presenza della viabilità pubblica: la superficie fondiaria sarebbe dovuta essere al più inferiore a quella territoriale della quantità pari alla superficie viaria esistente;
- la volumetria, interamente residenziale di m³ 18.836 non si deduce da altri atti urbanistici a quella data formalmente esistenti ed adottati o approvati nelle forme di legge;
- a fronte della volumetria residenziale di m³ 18.836 si sarebbe dovuta avere una superficie minima fondiaria di m² 9.418 (18.836/2,00) al fine di contenere l'edificabilità entro il limite dell'indice di edificabilità fondiario massimo di 2,00 m³/m² assentibile dal PdF;

- la superficie per viabilità pubblica, da semplice lettura grafica da foto aerea è di circa m^2 830 (parte terminale della Via Bologna fino all'intersezione con il Viale Trento) – nella verifica non è stata considerata la viabilità interna, peraltro attualmente di uso esclusivo dei residenti in quanto facente parte della superficie fondiaria (opere private a totale carico del privato – residenti e comproprietari del lotto – **opere condominiali**).

In merito al Piano attuativo redatto dall'arch. Curridori, anche alla luce del Piano Urbanistico Comunale oggi vigente, si dirà nel dettaglio nella parte seconda della relazione.

Altri elementi su cui potrebbe essere opportuno approfondire lo studio territoriale e vincolistico, sono:

- la presenza del rio Bega Trotta che costituisce area di proprietà Demaniale;
- l'effettiva superficie territoriale interessata dall'intervento, di cui parte sarebbe di proprietà comunale (tratto di strada vicinale) e parte di proprietà regionale (rio Bega Trotta).

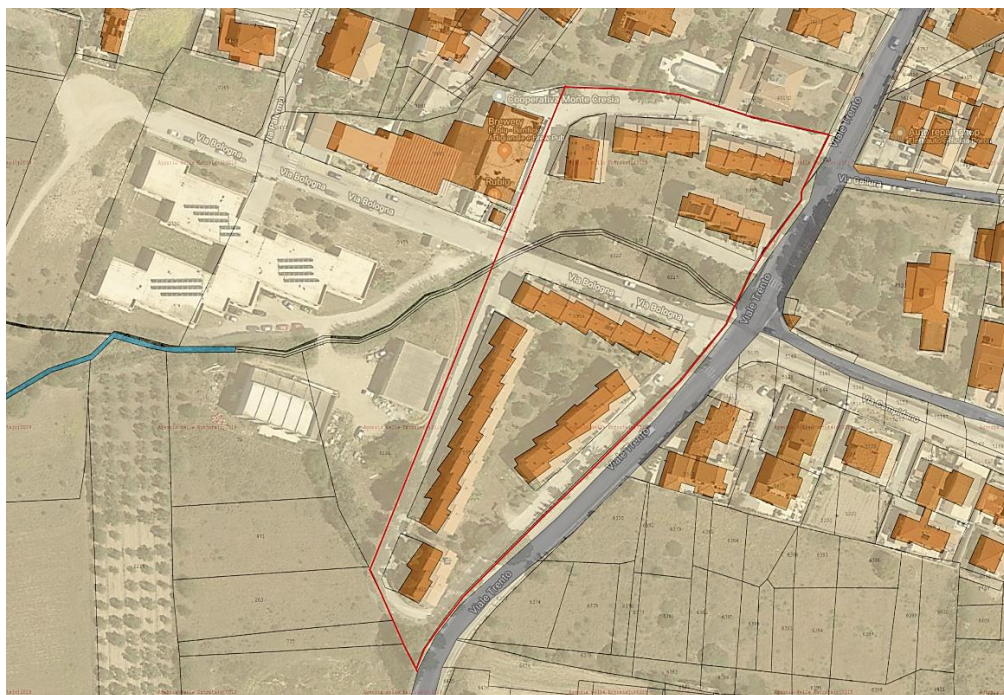


Figura 6 - Stralcio foto aerea dell'intervento con sovrapposizione mappa catastale (Topogram mappe)



Figura 7 - Sovrapposizione foto aerea e planimetria catastale con perimetrazione parte area di intervento (Topogram mappe)



Figura 8 - Sovrapposizione foto aerea e planimetria catastale con perimetrazione parte area di intervento (Topogram mappe)

L'area d'intervento su rappresentata graficamente, a nord dell'area demaniale del rio Bega Trotta, ha una superficie, da lettura grafica, di circa m^2 4.677. Superficie che risulta ancora interamente in capo alla Coop. Monte Cresia. Le aree di stretta pertinenza degli alloggi, così come risultanti da accatastamento, sono distinte al NCEU al Foglio n. 13 mappali nn. 5956, 5957, 5960 e 5962. Oltre le aree suddette, fanno parte dell'intervento nel NCT al F. 13, i seguenti mappali: n. 5955, n. 5414 e n. 5959parte.

L'area d'intervento sotto rappresentata graficamente, a sud dell'area demaniale del rio Bega Trotta, ha una superficie, da lettura grafica, di circa m^2 7.742. Superficie che risulta ancora interamente in capo alla Coop. Monte Cresia. Le aree di stretta pertinenza degli alloggi, così come risultanti da accatastamento, sono distinte al NCEU al Foglio n. 16 mappali nn. n. nn. 5951, 5952, 5953 e 5954. Oltre le aree suddette, fanno parte dell'intervento nel NCT al F. 13, i seguenti mappali: n. 6221parte, n. 6222 e n. 6223.

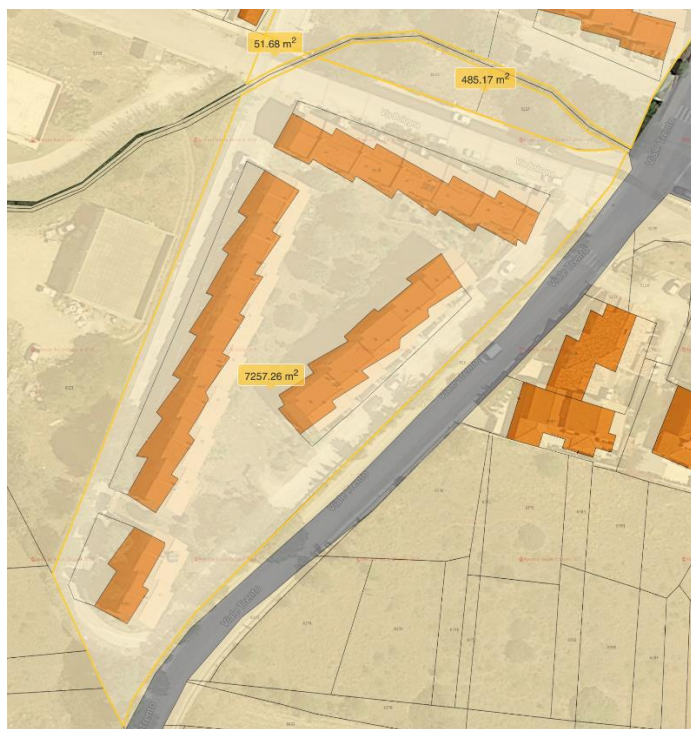


Figura 9 - Sovrapposizione foto aerea e planimetria catastale con perimetrazione parte area di intervento (Topogram mappe)



Figura 10 - Sovrapposizione foto aerea e planimetria catastale con perimetrazione parte area di intervento (Topogram mappe)

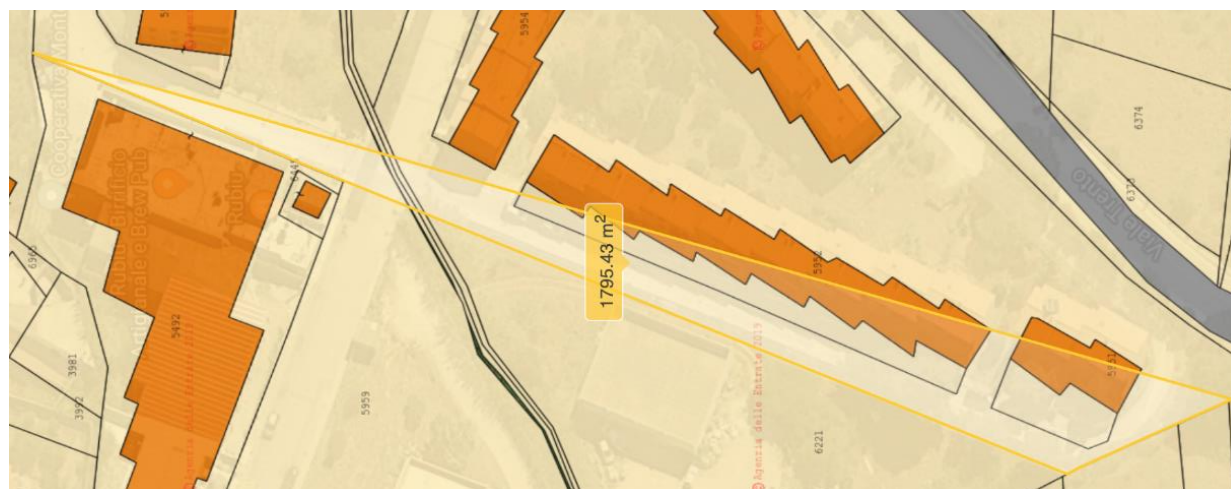


Figura 11 - Individuazione grafica della maggiore area, ricadente in Zona agricola, interessata dall'intervento edilizio - sconfinamento (estratto topogram mappe).



Figura 12 - Idem come sopra (estratto topogram mappe)

L'area d'intervento su rappresentata graficamente, a nord dell'area demaniale del rio Bega Trotta, ha una superficie, da lettura grafica, di circa m^2 4.677. Superficie che risulta ancora interamente in capo alla Coop. Monte Cresia.

Le aree di stretta pertinenza degli alloggi, così come risultanti da accatastamento, sono distinte al NCEU al Foglio n. 13 mappali nn. 5956, 5957, 5960 e 5962.

Oltre le aree suddette, fanno parte dell'intervento nel NCT al F. 13, i seguenti mappali: n. 5955, n. 5414 e n. 5959 parte.



Figura 13 - Sovrapposizione foto aerea e planimetria catastale con perimetrazione area di intervento (estratto da Topogram mappe)



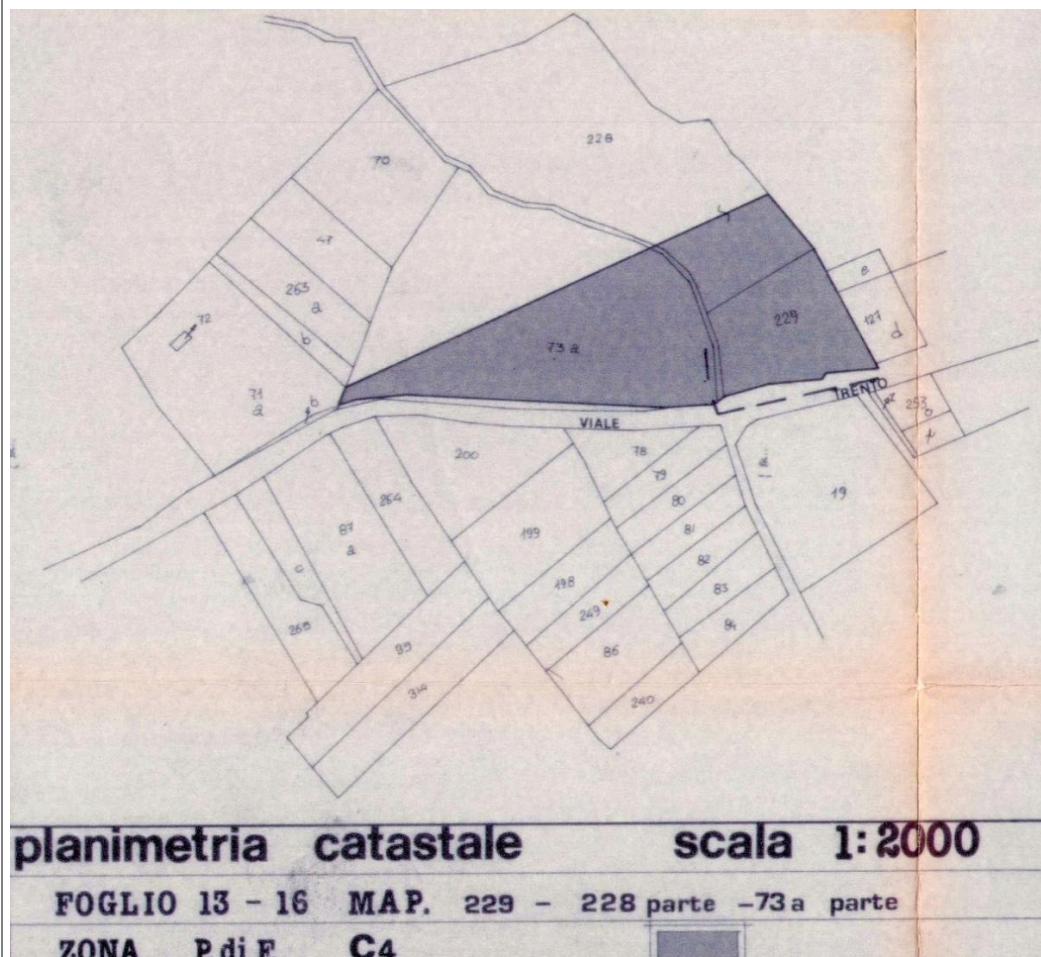
Figura 14 - Individuazione grafica dell'area della Coop. Monte Cresia interessata dalla Via Bologna – circa m^2 751 da lettura grafica (topogram mappe)



Figura 15 – Idem come sopra

3.1.2 Intervento edilizio per la realizzazione di n. 40 alloggi di edilizia agevolata (32 realizzati) – Cooperativa Edilizia Monte Cresia a r.l..

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.



Nella Planimetria generale, tavola n. 1, allegata alla C.E. n. 69/1989, di cui si riportano stralci significativi di una copia ufficio dell'elaborato a colori, sono indicati alcuni parametri urbanistici da PdF e i dati di progetto.

Criticità

Nello specifico, tra i "parametri urbanistici" non viene richiamato l'Indice di edificabilità territoriale massimo di **1,00 m³/m²**, valido per la Zona urbanistica omogenea "**C4**" in cui ricade l'intervento, riportato anche nell'allegato "**B**" alla deliberazione di C.C. n. 1/1989. Tale indice era ed è quello che detta l'edificabilità massima assentibile sull'intera superficie oggetto di intervento, pari a **m³ 9.540** per abitazioni e s.s.c.r..

Figura 16 - Planimetria catastale estratta dalla Planimetria generale, Tav. n. 1 - C.E. n. 69/1989

Nella tabella di cui alla Tav. n. 1, riportata nella pagina successiva alla presente relazione, si indica esclusivamente l'indice di edificabilità fondiario di **2,00 m³/m²** e si applica tale indice all'intera superficie territoriale trattandola esclusivamente come fosse coincidente con un lotto fondiario unico – Come fosse un lotto in Zona "**B**".

Nella tabella, inoltre, si riporta la superficie complessiva dell'intervento di m² 10.600 come "Superficie del lotto". Ciò è assolutamente improprio per quanto ampiamente già esposto, non foss'altro perché tale superficie comprende, con tutta evidenza, superfici destinate a viabilità pubblica (attuale Via Bologna – Demanio comunale).

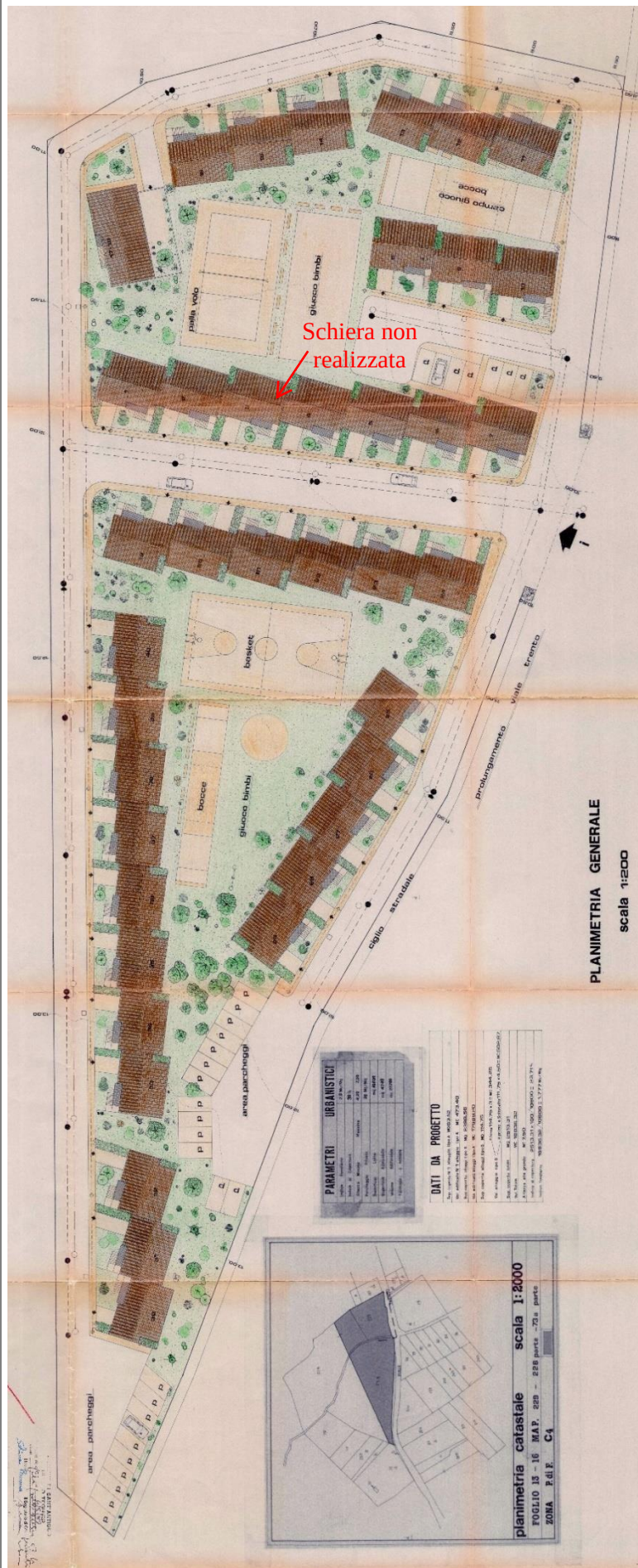
Nella tabella "Parametri urbanistici", inoltre, si indica una volumetria realizzabile pari a **m³ 21.200** come se tale dato fosse stato estrapolato da uno strumento urbanistico vigente o, direttamente, dalle N.T.A. del PdF.

Così per come impostata, la tabella inserita nella Tav. n. 1 lascerebbe intendere che la volumetria di m³ 21.200, malgrado non immediatamente utilizzata integralmente in progetto,

potrebbe essere sfruttata in qualsiasi momento se non dovesse mutare il quadro normativo di riferimento tramite un semplice progetto di completamento.

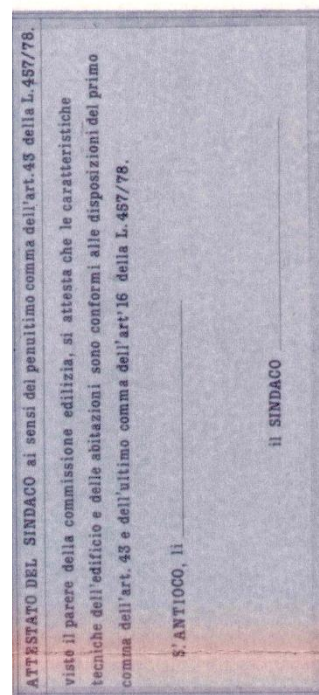
I dati di progetto riportano una volumetria distribuita su 40 alloggi pari a complessivi m³ 17.989,20 su 38 alloggi tipo "**A**" oltre m³ 847,12 su 2 alloggi tipo "**B**": tot. **m³ 18.836,32**.

La volumetria totale indicata in Concessione Edilizia, pertanto, come ampiamente relazionato in merito non era legittimata da alcuno strumento urbanistico vigente, generale o particolareggiato. Ciò, malgrado nel P.E.E.P. "generale" redatto dall'Arch. Alfonso Curradori, e adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 26.05.1989, fosse stata indicata una volumetria di m³ 18.836 che poteva eventualmente essere derivata dalla conoscenza del progetto edilizio in corso di stesura e presentato in Comune in data 07.04.1989.



PARAMETRI			URBANISTICI
Indice Fondiario			2,0 Mc/Mq
Indice di Copertura			30 %
Altezza Minima	Massima		4,20 7,50
Parcheggio	Privato		20 Mc/Mq
Superficie	Lotto		mq 10600
Superficie	Edificabile		mq 4240
Volume	Edificabile		mc 21200
Tipologia	a schiera		

DATI DA PROGETTO	
Sup. coperta N° 1 alloggio tipo A	MQ 63,12
Vol. edificato N° 1 alloggio tipo A	MC 473,40
Sup. coperta alloggi tipo A	MQ 2398,56
Vol. edificato alloggi tipo A	MC 17989,20
Sup. coperta alloggi tipo B	MQ 114,75
Vol. alloggio tipo B	$P.Terra 114,75 \times 3 = MC 344,25$ $P.Prime e Sottotetto 111,75 \times 4,50 = MC 502,8$
Sup. coperta totale	MQ 2513,31
Vol. Totale	MC 18836,32
Altezza alla gronda	MT 7,50
Indice di copertura	$2513,31 \times 100 / 10600 = 23,71 \%$
Indice fondiario	$18836,32 / 10600 = 1,777 Mc/Mq$



abitanti	n° 188	= 1 abitante ogni 10 mc
area parcheggio pubblico	= mq 934	mq 470 (2,5 mq/ab)
verde attrezzato e spazi pubblici	= mq 2200	mq 1692 (9mq/ab)
distanza min. pareti finestrate	m. 10,00	
distanza dai confini	≥ m. 5,00	
distanza filo strada	≥ m. 6,00	

Figura 17 - Stralci elaborati Concessione Edilizia n. 69 del 23.06.1989

Sempre nella tabella di progetto in funzione della volumetria di m^3 18.836,32 di riporta come Indice di edificabilità fondiario il valore pari a: m^3 18.836,32/ m^2 10.600 = **1,7770113 m^3/m^2** . **Ora, si significa che in urbanistica tale rapporto definisce l'Indice di edificabilità territoriale e non quello fondiario.**

A maggiore precisazione, considerato che per la verifica dell'indice di edificabilità territoriale di una zona urbanistica deve essere considerata anche l'incidenza della percentuale del 10% riservata a servizi pubblici, l'Indice territoriale risultante, nel caso in esame è: m^3 (18.836,32/0,90)/ m^2 10.600 = **1,974457 m^3/m^2** . **Indice territoriale dedotto assolutamente non ammissibile dalla legislazione regionale sarda neppure per i Comuni di prima classe, essendo l'indice territoriale massimo consentito dal Decreto Floris pari a 1,50 m^3/m^2 .**

Nella planimetria di progetto sono indicati 40 alloggi e opere infrastrutturali interne, tra le quali la viabilità e i parcheggi, opere di sistemazione a verde e attrezzature sportive. Il tutto come se si trattasse di un planivolumetrico di Piano attuativo. **L'intervento, così come indicato in Concessione Edilizia non è stato attuato e il progetto è stato oggetto di successive varianti.**

In tabella è indicato un numero di abitanti pari a 188, calcolato sulla volumetria di m^3 18.836,32 e il parametro di 100 m^3/ab . Da Decreto Floris il parametro di 100 m^3/ab comprende anche l'incidenza della volumetria pubblica per cui il calcolo degli abitanti insediabili sarebbe dovuto essere al più di m^3 18.836,32/0,90/100 m^3/ab = **n. 209 ab..**

In funzione del numero di abitanti sarebbero dovuti essere riservati 22 m^2/ab . per aree standard, in conformità al Programma di Fabbricazione vigente, pertanto: n. 209 ab. x 22 m^2/ab . = **m^2 4.598.**

Sempre nella tavola n. 1 di progetto, nella tabella specifica su riportata, si indicano le seguenti aree riservate a spazi pubblici:

- Area parcheggio pubblico: **m^2 934. Allo stato attuale non realizzati in esecuzione diretta e non disponibili le relative aree di sedime;**
- Verde attrezzato e spazi pubblici: **m^2 2.200. Allo stato attuale non realizzati in esecuzione diretta e di fatto non disponibili le relative aree di sedime;**

superficie totale indicata per aree standard in progetto: **m^2 3.134** inferiore di **m^2 1.464** a quelle minime previste in conformità al Programma di Fabbricazione e alla deliberazione di C.C. n. 1/1989.

La superficie ipoteticamente riservata per aree servizi pubblici sarebbe stata inferiore anche se con riferimento al numero di abitanti indicato in tabella e pari a 188. In tal caso la dotazione aree standard necessaria sarebbe stata di **m^2 4.136** (n. 188 ab. x 22 m^2/ab).

Essendo in Zona Urbanistica Omogenea "C4", con indice territoriale 1,00 m^3/m^2 , per avere una volumetria residenziale e s.s.c.r. di m^3 18.836,32 si sarebbe dovuta avere una superficie territoriale di intervento di m^2 20.929,24. In tal modo si sarebbe avuta una volumetria complessiva di m^3 20.929,24 da cui, detraendo il 10% per servizi pubblici, sarebbe residua la volumetria di m^3 18.836,32 indicata in progetto.

Per quanto sopra, sarebbe servita una superficie territoriale di ulteriori m^2 10.329,24 rispetto a quella dell'intervento effettivamente assentito (20.929,24 m^2 - 10.600 m^2).

Considerato che nel rispetto dell'indice fondiario di 2,00 m^3/m^2 , come già in precedenza relazionato, non vi sarebbe la disponibilità di superficie standard, si può ipotizzare che con il P.E.E.P. redatto dall'arch. Alfonso Curridori si sia voluto effettuare un calcolo e una verifica complessiva in funzione dei vari Piani di Zona presi in considerazione.

Ora, senza soffermarci sull'analisi del P.E.E.P. adottato con deliberazione di C.C. n. 94/1989 in merito alla verifica del rispetto dei parametri del Programma di Fabbricazione e ad altri aspetti di legittimità sul rilascio dei vari titoli edilizi, si ritiene che, sotto il profilo urbanistico e finanziario l'intervento costruttivo di cui alla deliberazione di C.C. n. 1/1989 potrebbe trovare soluzione, affinché si possa pensare di procedere con il consolidamento del diritto di superficie concesso, **con la disponibilità o reperimento delle aree necessarie per soddisfare numericamente la volumetria effettivamente realizzata e la dotazione di aree standard strettamente necessarie nel rispetto del Decreto Floris e del PdF vigente a quella data o del P.U.C. oggi.**

La Cooperativa Monte Cresia a r.l. dovrà quantomeno compensare i maggiori costi sostenuti dal Comune per il reperimento delle superfici necessarie a riequilibrare l'intervento urbanistico assentito.

Sotto il profilo finanziario l'equilibrio insito nell'art. 35 della L. 865/71 deve essere verificato in funzione delle superfici e delle volumetrie in gioco di cui ai numeri su riportati.

Il dato effettivo della proposta numerica sarà riportato in funzione dei numeri derivanti dai progetti di variante alla Concessione Edilizia iniziale e in funzione dello sconfinamento realizzato in fase esecutiva di cui si dirà a seguire.

Con il progetto edilizio venne approvato anche il Quadro Tecnico Economico dell'intervento (QTE) di cui si riporta stralcio in ottemperanza ai contenuti delle note RAS di concessione del mutuo agevolato.

Con il QTE vengono approvati dall'Amministrazione comunale i corrispettivi massimi di realizzazione e, conseguentemente, di cessione degli alloggi dalla Cooperativa ai propri soci, ove assentibile, in funzione delle disposizioni RAS in materia di edilizia sovvenzionata ed agevolata.

Nella determinazione di tali costi, tra le varie componenti vi sono l'incidenza relativa all'acquisizione delle aree in esproprio e all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In merito a ciò è indubbio che la Cooperativa Monte Cresia abbia ottenuto, nella contribuzione complessiva dalla RAS, anche quella incidente sugli oneri di urbanizzazione e sul costo di acquisizione delle aree e spese generali.

Con la cessione degli alloggi ai propri soci, inoltre, la Cooperativa Monte Cresia ha incassato nel valore di cessione anche la quota percentuale relativa agli oneri di urbanizzazione e al costo acquisizione aree e spese generali nelle percentuali indicate nel QTE: entro il 40% di C.C. come da quadro Q4. In sostanza, ad oggi la Cooperativa Monte Cresia si è avvalsa da un lato delle agevolazioni RAS per urbanizzazioni e acquisizioni e ha incassato dai propri soci la somma complessiva risultante da QTE, comprensiva di spese tecniche, prospezioni etc., pari a £ 735.198.796 (€ 379.698,49) - proporzionato su 32 alloggi realizzati - senza che abbia corrisposto al Comune alcunché fatto salvo che per la quota del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti (£ 19.822.000). **La Cooperativa ha di fatto beneficiato finanziariamente del mutuo agevolato per la realizzazione dell'intervento senza aver corrisposto ad oggi ciò che avrebbe dovuto al Comune di Sant'Antioco.**

QTE		COMITATO EDILIZIA RESIDENZIALE C.E.R.	
A N		Quadro Tecnico Economico per Interventi di edilizia residenziale pubblica	
		EDILIZIA AGEVOLATA NUOVE COSTRUZIONI	
Intervento	Provincia	Comune	Legge
Area	Superficie	Valore	Costo
Costo	Intervento	Provincia	Comune
Area	Superficie	Valore	Costo

Q2 DATI DI PROGRAMMA	
LEGGE	457/78 art. 36
BIENNIO	V (QUINTO)
OPERATORE	COOP. MONTECRESIA
PROGETTO REDATTO DA	ARCHITETTO PAOLO TRAMATZU
APPROVATO COMMISSIONE EDILIZIA IN DATA	
CONCESSIONE EDILIZIA n.	del
ISTITUTO MUTUANTE	CARIPLO
IMPORTO MUTUO RICHIESTO	L. 2.220.000.000
IMPORTO AMMESSO A FINANZIAMENTO DA PARTE DELLA REGIONE - Prov. n.	del L. 2.220.000.000
IMPORTO MUTUO CONCESSO N.	L. 2.220.000.000
IMPORTO MUTUO ORDINARIO INTEGRATIVO	L.
COSTO GLOBALE DELL'INTERVENTO	L. 2.975.257.630

Figura 18 - Estratti QTE di progetto

Q4 INCIDENZA PERCENTUALE DEGLI ELEMENTI CHE COSTITUISCONO L'AMMONTARE DELL'INVESTIMENTO RICONTRATO DALL'OPERATORE A LAVORI ULTIMATI			
1		2	
C.E. (costo elevazione)		% sul C.E.	
% C.E. ≤ 20% C.E.	Fondazioni		
	Sistemazioni esterne		
	Allacciamenti		
C.C. (costo costruzione)		% sul C.C.	
% C.C. ≤ 40% C.C.	Spese tecniche e gener.		
	prospez. geognostiche		
	acquisizione area urbanizzazione		
	Spese promozionali oneri finanziari tasse		
C.G. (costo globale)			

Q5 MASSIMALI DI COSTO			
LIMITE MASSIMO DI COSTO C.E.R.	L. 339.000		
COSTO MASSIMO AMMISSIBILE REGIONALE	L.		
1			
2			
MAGGIORAZIONI	10%	Adeguamento norme sismiche	
	10%	Tipologie onerosa	
	5%	Risparmio energetico > 10% (legge 373)	
	10%	Risparmio energetico > 20% (legge 373)	
COSTO MASSIMO AMMISSIBILE D'INTERVENTO		L.	

Q3

CONSISTENZE E COSTI PER LA DETERMINAZIONE DEL MUTUO AGEVOLATO

Unità abitative	Fabbricati	Sedi	Interni	(Su Superficie utile)	Snf (superficie non residenziale)			Snf (totale) 5 + 7 + 8	Sc (Sup. compl.) S.u. + 20% S.n.r.	COSTI MASSIMI PER ALLOGGIO			Prezzo di convenzione per alloggio	Importo mutuo agevolato richiesto	Importo mutuo ammesso	%
					alloggio	org. abt.	autorimesse			C.E. (costo elevaz.)	C.C. (costo costruz.)	C.G. (costo globale)				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1				94,04	34,23			34,23	114,55	425.417	505.700	707.980		60.000.000	60.000.000	84,5
2				//	//			//	//	//	//	//		//	//	//
3				//	//			//	//	//	//	//		//	//	//
4				//	//			//	//	//	//	//		//	//	//
5				//	//			//	//	//	//	//		//	//	//
6				//	//			//	//	//	//	//		//	//	//
7				//	//			//	//	//	//	//		//	//	//
8				//	//			//	//	//	//	//		//	//	//
9				//	//			//	//	//	//	//		//	//	//
10				//	//			//	//	//	//	//		//	//	//
11				//	//			//	//	//	//	//		//	//	//
12				//	//			//	//	//	//	//		//	//	//
13				//	//			//	//	//	//	//		//	//	//
14				//	//			//	//	//	//	//		//	//	//
15				//	//			//	//	//	//	//		//	//	//
16				//	//			//	//	//	//	//		//	//	//
17				//	//			//	//	//	//	//		//	//	//
18				//	//			//	//	//	//	//		//	//	//
19				//	//			//	//	//	//	//		//	//	//
20				//	//			//	//	//	//	//		//	//	//
21				//	//			//	//	//	//	//		//	//	//
22				//	//			//	//	//	//	//		//	//	//
23				//	//			//	//	//	//	//		//	//	//
24				//	//			//	//	//	//	//		//	//	//
25				//	//			//	//	//	//	//		//	//	//
26				//	//			//	//	//	//	//		//	//	//
27				//	//			//	//	//	//	//		//	//	//
28				//	//			//	//	//	//	//		//	//	//
29				//	//			//	//	//	//	//		//	//	//
30				//	//			//	//	//	//	//		//	//	//
CONTINUA																

CONTINUA

Q3

CONSISTENZE E COSTI PER LA DETERMINAZIONE DEL MUTUO AGEVOLATO

Unità abitativa	Fabbricati	Sedi	Interni	(Su Superficie utile)	Snf (superficie non residenziale)			Snf (totale)	Sc (Sup. compl.) S.u. + 20% S.n.r.	COSTI MASSIMI PER ALLOGGIO			Prezzo di convenzione per alloggio	Importo mutuo agevolato richiesto	Importo mutuo ammesso	% 16 17
					alloggio	org. abt.	autorimesse			C.E. (costo elevaz.)	C.C. (costo costruz.)	C.G. (costo globale)				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1				94,04	34,23			34,23	114,55	425.417	505.700	707.980		60.000.000	60.000.000	84,5
2				//	//			//	//	//	//	//		//	//	//
3				//	//			//	//	//	//	//		//	//	//
4				//	//			//	//	//	//	//		//	//	//
5				//	//			//	//	//	//	//		//	//	//
6				94,95	41,41			41,41	97,66	425.417	505.700	707.980		60.000.000	60.000.000	84,5
7				94,96	5,97			5,97	95,55	//	//	//		//	//	//
8																
TOTALE																
37					3477	1208,46		1208,46	4202,46	4770.980.085	2.125.184.022	2.975.657.630		2.300.000.000	2.300.000.000	

Figura 19 - Estratto QTE contenuto nella pratica edilizia di cui alla Concessione n. 69/1989

Nel quadro Q3 di cui sopra l'importo, pari alla differenza tra C.G. e C.C., £ 735.198.796 (= £ 850.073.608 riproporzionato su 32 alloggi) equivalente al 40% di C.C., comprende gli oneri per spese tecniche e generali, per prospezioni geognostiche, per acquisizione aree e urbanizzazioni, per spese promozionali, oneri finanziari e tasse.

Considerato che della percentuale massima del 40% di cui sopra, la quota del 10% massima, anche ai sensi dell'art. 11, primo comma, lett. d), è relativa alle spese generali, comprese quelle di preammortamento, progettazione e finanziamento, il residuo 30% include le spese per prospezioni geognostiche, acquisizione aree, urbanizzazioni e IVA anche sul costo di costruzione nella misura al momento vigente per gli interventi di edilizia agevolata, pari a: £ 551.399.097 (€ 284.773,87).

Considerando un'incidenza complessiva del 10% per prospezioni geognostiche (normalmente il 2%), IVA (circa il 5%: 4% sul C.C. più IVA su oneri accessori) e il 3% per imprevisti, residua la percentuale del 20% per acquisizione aree e urbanizzazioni, pari a £ 367.599.398 (€ 189.849,25).

Si significa, inoltre, che l'importo complessivo di C.C. pari a £ 1.837.996.992 (€ 949.246,23) comprende anche gli oneri di sistemazione esterna, interni al lotto, quali: camminamenti pedonali e carrabili, parcheggi privati, illuminazione, sottoservizi, giardini e altre opere di arredo e sistemazione esterna; **tutte opere aventi natura condominiale e non di opere di urbanizzazione pubbliche.**

CARATTERISTICHE TECNICHE			
DATI DI PROGRAMMA		DATI TECNICI	
Regione	SARDEGNA	Tipologia edificio	A SCHIERA
Provincia	CAGLIARI	Sistema costruttivo	TRADIZIONALE
Comune	S. ANTONIO Loc. M. TRENTO	Fondazioni	CONTINUE IN C.C.S.
Alloggi	37	Solai	LATEROCEMENTO
Finanz. Prov. Reg. n.		Copertura	A FALDE CON TETTO
Operatore	COOP. MONTECREZIA	Temperatura	BLOCCI IN LATERO
Istituto di Credito	C.A.B. P.L.C.	Ascensore	SI
DATI ORGANISTICI		Riscaldamento	SI
Strumento urbanistico		Alimentazione	E
Indice fabbricazione fondiaria mq/mq		Altezza virtuale	V.V.P. > 4,5 S.V.
Utilizzazione fondiaria mq/mq		Rivestimenti esterni	DESIN PLASTICA
Superficie totale intervento mq		Rivestimenti interni (bagni cucine)	GRES
Sistemazioni esterne mq		Infissi esterni	PIRE DI SVERIN
Zona sismica		Infissi interni	ALUMINATI BISTESTI IN HOE
Vincolo		Servizi igienico-sanitari	VETROCHINA
Popolazione residente		Pavimenti	GRES MONOCOTTON
IL PROGETTISTA - IL D.L.		IL RICHIEDENTE	VISTO REGIONALE
			
07		ATTESTATO DI CONFORMITA' 23 GIU. 1989	

La definizione di aree per parcheggi pubblici e verde attrezzato e spazi pubblici, riportata in concessione edilizia, opere peraltro non realizzate in difformità dalla Concessione stessa, non costituiscono opere di urbanizzazione e, tantomeno opere pubbliche, essendo mere opere condominiali private.

A seguito di istanza presentata dalla Coop. Monte Cresia venne rilasciata la **Concessione Edilizia di variante n. 12 del 04.02.1991** per l'ampliamento della superficie degli scantinati nel rispetto della superficie non residenziale (s.n.r.), per l'apertura su di essi di n. 2 finestre e per lo spostamento di alcuni tramezzi.

Con la Concessione Edilizia di variante, in realtà, venne modificata anche la volumetria degli alloggi, passando dai complessivi m³ 18.836,32 a m³ 19.623,20 (vedasi tavola n. 2), pertanto accentuando le criticità già rilevate.

Con la C.E. n. 69/1989 la volumetria degli alloggi di tipo "A" era pari a m³ 473,40 cadauna. Con la prima variante, oltre quanto indicato nell'oggetto della Concessione, venne modificata la sagoma degli edifici con incremento della volumetria (ciò anche a conferma di quanto asserito in precedenza con riferimento alla volumetria massima di m³ 21.200 data per legittima o legittimata).

La volumetria degli alloggi di tipo "A" venne portata a m³ 490,58. Nella tabella di tavola 2 venne indicata una volumetria complessiva pari a m³ 490,58/u.a. x 40 u.a. = m³ 19.623,20.

Le unità abitative di tipo "A", in verità, restano in numero di 38.

A seguito di istanza presentata dalla Coop. Monte Cresia venne rilasciata la seconda **Concessione Edilizia di variante n. 71 del 19.04.1991** come variante in corso d'opera di cui alla C.E. n. 69/89 consistente nella realizzazione dello scantinato ed alcune modifiche interne, sui fabbricati ad uso abitazione.

Con la Concessione Edilizia di variante, in realtà, venne lievemente modificata la volumetria, ma in diminuzione, anche in relazione alla volumetria degli alloggi di tipo "B".

Con la C.E. n. 69/1989 la volumetria degli alloggi di tipo "B" era pari a m³ 847.12,40 e venne portata a m³ 834,28.

Nella combinazione delle due varianti, pertanto, la volumetria complessiva dell'intervento risulta: m^3 490,58/u.a. x 38 u.a. + m^3 834,28 = m^3 19.476,32.

$S1 = (7,60 \times 4,15) - (4,15 \times 0,65) = MQ.28,85$
 $S2 = (5,10 \times 7,60) - (0,95 \times 1,10) = MQ.37,715$
 SUPERFICE COPERTA N.1 Alloggi = $S1 + S2 = MQ.66,56$
 SUPERFICE COPERTA N.40 Alloggi = $66,56 \times 40 = MQ.2662,40 < 3.180 MQ.$
 VOLUME TOTALE N.1 Alloggio = $V1 + V2 = 282,86 + 207,72 = 490,58 MC.$
 VOLUME TOTALE N.40 Alloggi = $490,58 \times 40 = 19623,20 < 21.200 MC.$

Figura 20 - Tabella estratta dalla tavola n. 2 della C.E. di variante n. 12/1991

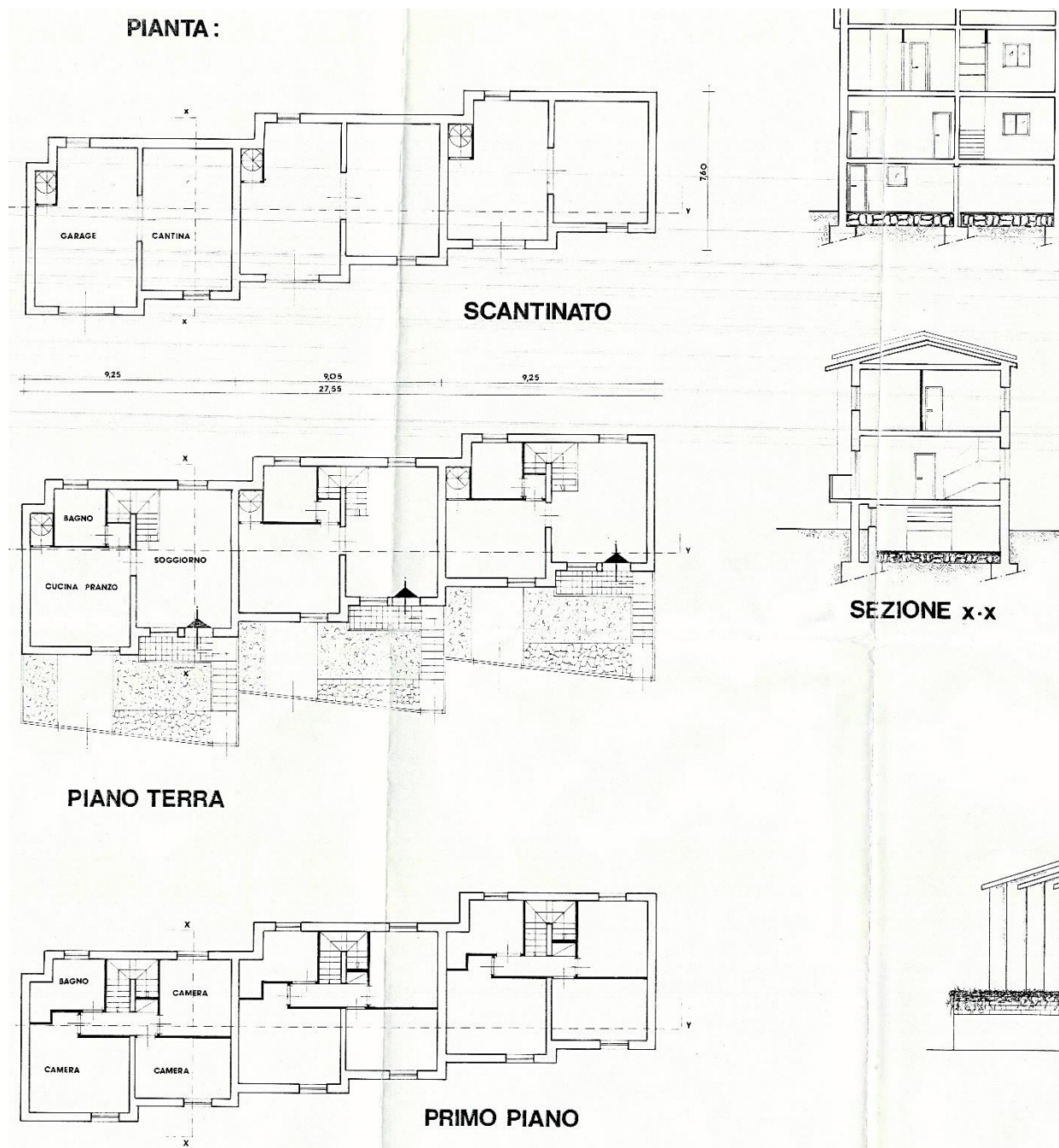


Figura 21 - Estratto dalla tavola n. 4 della C.E. di variante n. 12/1991

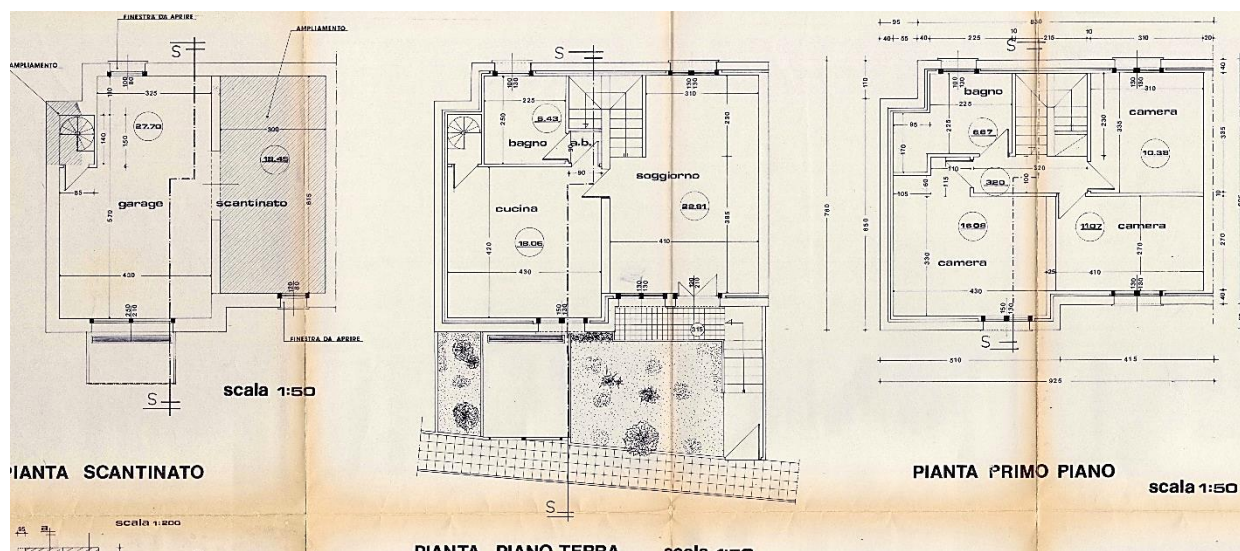


Figura 22 - Estratto dalla tavola n. 2 della C.E. di variante n. 12/1991

Con nota acquisita al prot. n. 12427 del 25.11.1992 la Cooperativa Monte Cresia presentò istanza di variante in sanatoria e richiesta di conformità alla Concessione Edilizia n. 69 del 23.06.1989 e successive varianti n. 12 del 04.02.1991 e n. 71 del 19.04.1991 relativa alla modifica dell'ubicazione di alcuni fabbricati con traslazione di corpi di fabbrica.

Alla suddetta istanza di accertamento di conformità ha fatto seguito la **Concessione Edilizia n. 36/1994 del 02.05.1994**.

L'istanza di accertamento di conformità fu conseguente alla segnalazione e denuncia sulla presenza di presunti abusi edilizi nella realizzazione dell'intervento di cui alla Concessione Edilizia n. 69/1989 e successive varianti. In data 07.01.1992, i direttori dei lavori dell'intervento di costruzione della scuola elementare in località "Is Cannargius" segnalavano al Comune che la Cooperativa Monte Cresia, nell'edificazione del complesso relativo alla Concessione Edilizia n. 69/1989 e successive varianti, avevano presumibilmente occupato parte del sito destinato all'edilizia scolastica. Sito questo, peraltro, oggetto di occupazione per la realizzazione della scuola e già di proprietà della stessa Cooperativa.

Criticità. A questo punto è importante precisare che l'area d'intervento per la realizzazione della scuola ricadeva, al momento della dichiarazione di pubblica utilità e di apposizione del vincolo espropriativo, nello strumento urbanistico generale del Comune di Sant'Antioco, in Zona agricola. In sostanza, nel Programma di Fabbricazione a quel momento vigente, tale area era classificata "E₂" e non "C₄" come l'area di interesse dell'intervento costruttivo residenziale.

Pertanto, **lo sconfinamento** correlato all'esecuzione dell'intervento costruttivo residenziale della Cooperativa Monte Cresia **avvenne verso aree non classificate residenziali ma agricole** e, al più, destinate a servizi pubblici per edilizia scolastica primaria a seguito dell'intervento comunale. Le aree della scuola elementare sono oggi classificate "S₁" nello strumento urbanistico comunale vigente (P.U.C.) asservite al soddisfacimento dello standard per superfici pubbliche della Zona edificata, principalmente delle Zone omogenee "A" e "B" nel rispetto dei parametri minimi di cui al Decreto Floris.

La superficie occupata a seguito dello sconfinamento, e asservita all'intervento residenziale, è stata riclassificata "C₄" nel P.U.C. vigente come già dotata di Piano attuativo (imprecisione proprio in relazione a quanto ampiamente già esposto e in quanto il P.E.E.P. di Via Matteotti non include l'area di sconfinamento).

Ora, malgrado quanto sopra, **venne rilasciata una concessione edilizia in accertamento di conformità, peraltro senza che vi fossero i presupposti di legge, inglobando nell'area dell'intervento costruttivo residenziale una superficie di m² 1.900 ricadente in Zona agricola**.

Lo sconfinamento effettivo, risultante da rilievo, è di circa **m² 1.863** (dato desunto dalle relazioni agli atti).

Non v'è dubbio che, in merito alla procedura espropriativa inerente la costruzione della scuola in località "Is Cannargius", debba essere considerata l'area materialmente in esproprio essendo la superficie di m² 1.863 rioccupata e trasformata dalla stessa Ditta proprietaria limitando l'area di intervento per la scuola.

A seguito della redazione di opportuni rilievi topografici venne accertato uno **sconfinamento di circa m² 1.863**.

Una parte degli alloggi, una schiera intera di 7 unità abitative lungo la via Bologna, non è stata realizzata per la presenza del rio Bega Trotta. In totale non sono stati realizzati 8 alloggi del tipo "A". Il mutuo agevolato, come già detto, venne concesso solo per la realizzazione di 30 alloggi.

Si riportano a seguire gli stralci della tavola progettuale allegata alla C.E. n. 36/1994 e i dati da lì estrapolati risultanti a consuntivo (riportati in tabella):

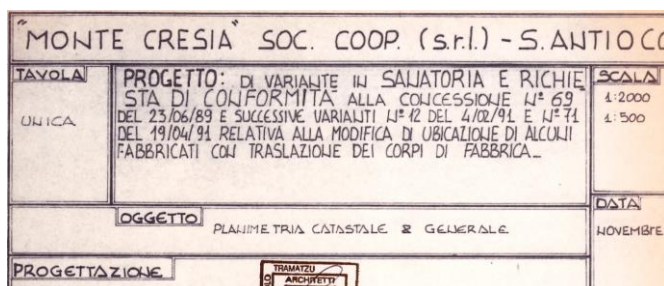
- numero alloggi del tipo "A": 30 della volumetria cadauno di m³ 490,58 e complessiva di m³ 14.717,40;
- numero alloggi del tipo "B": 2 della volumetria complessiva di m³ 834,28;
volumetria totale realizzata per residenziale e s.s.c.r. (inglobata nelle abitazioni): **m³ 15.551,68**;
- superficie del lotto originario: m² 10.600;
- superficie accorpata: m² 1.900;
- superficie totale: **m² 12.500** (per la parte eccedente i m² 10.600 iniziali non oggetto di convenzione ex art. 35 della L. 865/71);
- Indice fondiario risultante: m³ 15.551,68/m² 10.600 = **1,4671396 m³/m²**.

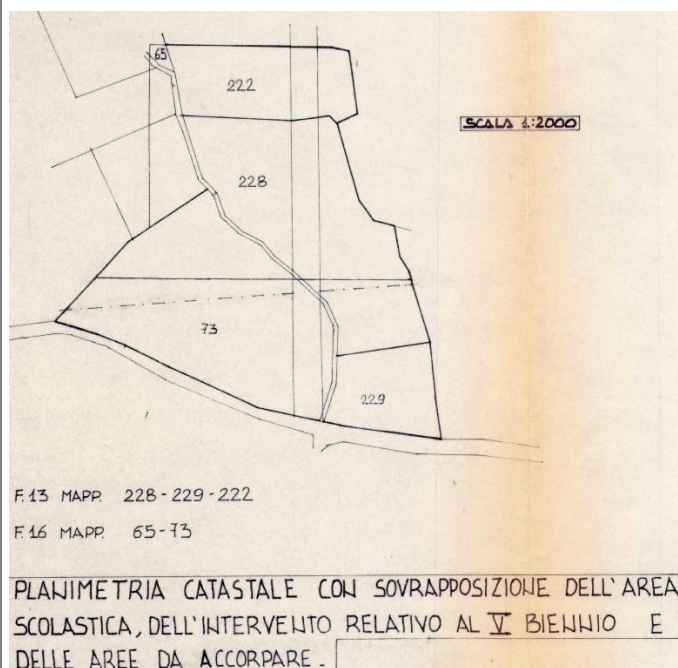
Senza voler tornare su concetti già ampiamente espressi, in relazione ai dati volumetrici e di superficie di cui alla C.E. n. 36/1994 i **parametri dimensionali** dell'intervento, se fosse stato eseguito **in conformità al Programma di Fabbricazione a quel momento vigente**, seppur utilizzando sia la volumetria propriamente residenziale che quella per s.s.c.r. per la realizzazione degli alloggi, sarebbero stati i seguenti:

- **volumetria** realizzata per **residenziale** e **s.s.c.r.** (inglobata nelle abitazioni): **m³ 15.551,68**;
- **volumetria totale** comprensiva della quota per servizi pubblici da decreto Floris: m³ 15.551,68/0,90 = **m³ 17.279,64**;
- **volumetria** per **servizi pubblici**, pari al 10% della volumetria totale: **m³ 1.727,96**;
- abitanti insediabili: m³ 17.279,64/100 m³/m² = **173 ab.**;
- superficie fondiaria minima nel rispetto dell'indice fondiario massimo di 2,00 m³/m²: m³ 15.551,68/2,0 m³/m² = **m² 7.775,84**;
- superficie per servizi pubblici "S" minima da PdF a quel momento vigente: 173 ab. x 22,0 m²/ab = **m² 3.806**;
- superficie territoriale teoricamente necessaria per una volumetrica complessiva di m³ 17.279,64 con indice territoriale da Zona "C4": **m² 17.279,64**;
- superficie territoriale dell'intervento, conseguente allo sconfinamento nell'area teoricamente di competenza della scuola: **m² 12.500**;
- qualora la superficie di m² 12.500 fosse stata interamente in zona "C4", avrebbe generato una disponibilità volumetrica massima di **m³ 12.500**;
- superficie territoriale mancante per produrre la volumetria complessiva di m³ 17.279,64 = **m² 4.779,64** (m³ 17.279,64 - m² 12.500).

Qualora si considerasse rigorosamente la ripartizione volumetrica in conformità al PdF e al Decreto Floris, dato atto che la volumetria di **m³ 15.551,68** è rigorosamente abitativa, si risalirebbe ad una volumetria totale, compreso il 20% per s.s.c.r. e il 10% per servizi pubblici, pari a m³ 15.551,68/0,70 = **m³ 22.216,68**. Da qui, tutti i dati su riportati andrebbero adeguati a cascata.

Stralci tavola di progetto allegato alla Concessione Edilizia a sanatoria n. 36/1994





SUPERFICI E VOLUMI REALIZZATI	
Sup. coperta n°1 alloggio tipo A MQ	66.56
Vol. edificato n°1 alloggio tipo A MC	490.58
Sup. coperta alloggi tipo A MQ	$66.56 \times 30 = 1996.80$
Vol. edificato alloggi tipo A MC	$490.58 \times 30 = 14717.40$
Sup. coperta alloggi tipo B MQ	114.50
Vol. alloggio tipo B MC	834.28
Sup. coperta totale MQ	2111.30
Vol. Totale MC	15551.68
Altezza alla gronda MT	7.50
Indice di copertura	$2111.30 \times 100 / 10600 = 19.90\% < 23.11\%$
Indice fondiario	$15551.68 / 10600 = 1.47 \text{ MC/MQ} < 1.777 \text{ MC/MQ}$
Sup. del lotto originario MQ	10600
Superficie accorpata MQ	1900
TOTALE SUPERFICIE MQ	12500

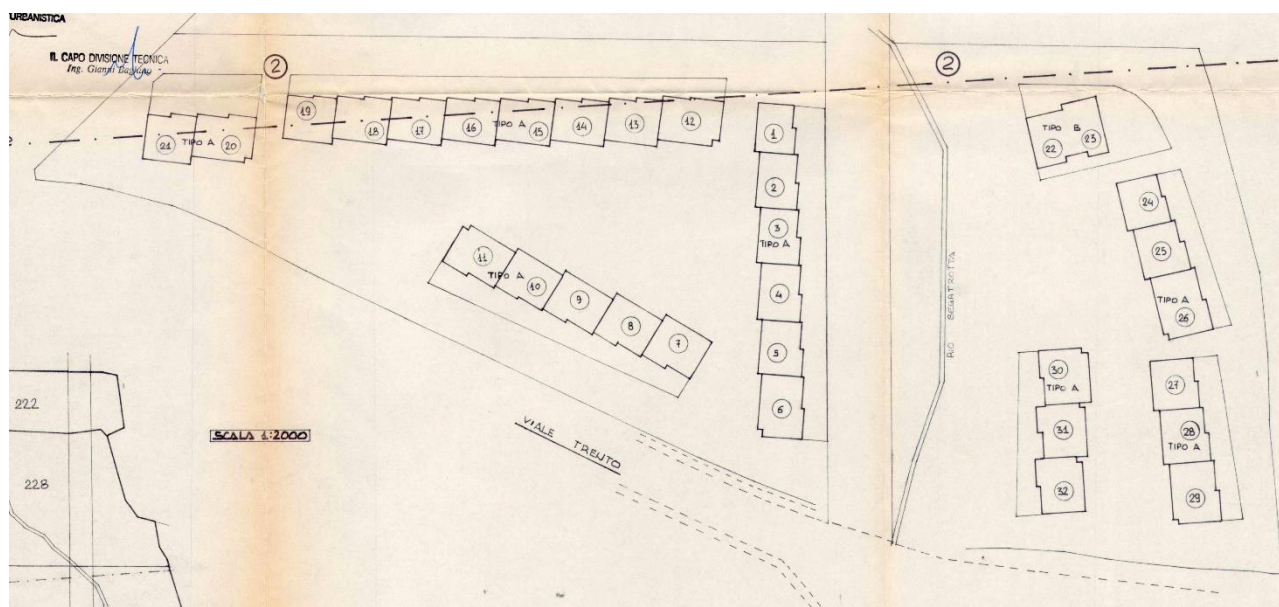


Figura 23 - Stralci elaborato grafico allegato alla C.E. n. 36/1994 - Planimetria stato attuale alloggi



Figura 24 - Vista dalla Via Bologna: area lato F. 13 mappali nn. 228 e 229 (immagine Google Earth)



Figura 25 - Vista dalla Via Bologna: area lato F. 13 mappali nn. 228 e 229 (immagine Google Earth)



Figura 26 - Foto schiera sulla Via Bologna, lato F. 16 mappale n. 73 (immagine Google Earth)



Figura 27 - Foto ingresso privato al lotto dalla Via Bologna, lato F. 16 mappale n. 73 adiacente scuola elementare (immagine Google Earth)



Figura 28 - Foto ingresso privato al lotto dalla Via Bologna, lato F. 16 mappale n. 73 - Ang. Via Bologna/Via Trento (immagine Google Earth)



Figura 29 - Foto ingresso privato al lotto dalla Via Bologna, lato mappali nn. 228 e 229 (immagine Google Earth)

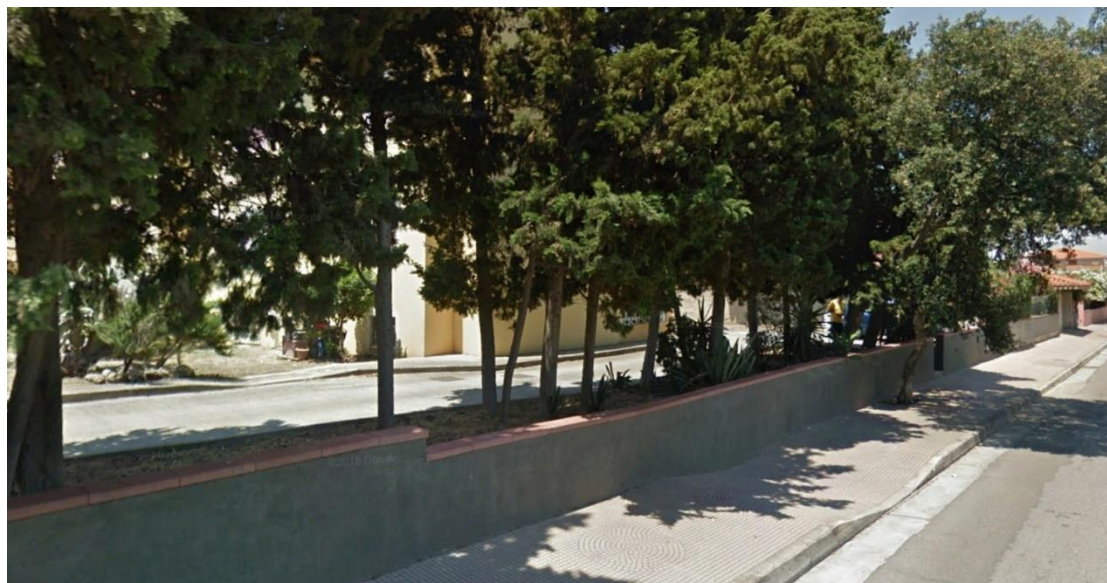


Figura 30 - Vista lato Via Trento - lato F. 13 mappale n. 229 (immagine Google Earth)



Figura 31 – Vista lato Via Trento - lato F. 16 mappale n. 73 (immagine Google Earth)

A seguito di istanza presentata in data 06.10.2001, prot. n. 12688 venne rilasciata la **Concessione Edilizia n. 60/2001 del 09.05.2001** finalizzata alla modifica di prospetti, non di rilievo per le finalità del presente studio salvo per quanto appresso indicato.

Si rileva esclusivamente che nel progetto si riporta un numero di alloggi pari a 40, in realtà non realizzati. Il progetto è in difformità dal progetto a sanatoria di cui alla Concessione Edilizia n. 36/1994.

L'elaborato grafico planimetrico allegato alla Concessione Edilizia riporta la stessa rappresentazione della Concessione edilizia originaria non attuata. Non attuata sia per le difformità planimetriche di cui già detto, sia in relazione agli alloggi, sia in relazione alle opere di sistemazione interna!

Conclusioni - Soluzioni proposte

Proposta n. 1 - La fattispecie in esame si ritiene possa essere semplicemente definita con la **stipulazione della convenzione definitiva ex art. 35 della Legge 865/71 di concessione del diritto di superficie novantennale**, previo superamento di alcune sostanziali criticità urbanistiche e recependo i relativi contenuti convenzionali.

Dato atto che ad oggi, salvo che per la preventiva definizione delle problematiche urbanistiche rilevate, non esiste nessuna preclusione alla stipulazione della convenzione definitiva, come peraltro non esisteva nessun impedimento alla data di stipulazione dell'atto provvisorio, **si propone** di procedere molto semplicemente, e molto linearmente, con la stipulazione degli atti di cessione bonaria al Comune di tutte le aree dell'intervento e con il successivo **consolidamento del diritto di superficie** limitatamente alle aree fondiarie di pertinenza delle unità abitative realizzate.

La stipulazione delle convenzione definitiva, in ogni caso, non può prescindere dall'approvazione degli elaborati grafici aventi i contenuti del Piano Particolareggiato alternativo al Piano di Zona e dall'approvazione di tutti gli atti di natura urbanistica (generale e attuativa), edilizia e finanziaria, in conformità alla legislazione vigente, che riconduca l'intervento all'interno dell'alveo della legittimità, per quanto possibile almeno sotto il profilo parametrico nel rispetto del D.A. EE.LL., Finanze ed Urbanistica n. 2266/u/83 e successive modificazioni.

La soluzione proposta si potrebbe concretizzare con l'adozione dei seguenti atti:

- verifica della perimetrazione della Zona "C4" interessata dall'intervento con quanto graficamente riportato nel Piano Urbanistico Comunale vigente, previa redazione di dettagliato rilievo topografico – la verifica deve essere effettuata considerando sia le aree effettivamente interessate dall'intervento, come da stato di fatto che include anche lo sconfinamento verso l'area di interesse della scuola elementare (sconfinamento già recepito in "C4" nel P.U.C.), e inserita nella Concessione Edilizia n. 36/1994, sia le aree marginali tra la Via Trento e le aree dell'intervento, pur esse classificate in "C4" nel P.U.C. vigente – le aree complessivamente in zona "C4" devono poi essere prese in considerazione in un piano attuativo in variante e assestamento ai fini non solo pianificatori ma anche di verifica del rispetto dell'indice di edificabilità territoriale di 1,00 m³/m² – procedura da portare avanti, nell'alveo della legittimità, alla luce delle criticità rilevate;

- verifica dei parametri edificatori del P.E.E.P. di Via Matteotti (indici di edificabilità e destinazione aree per servizi pubblici), redatto dall'arch. Curridori, che ha ricompreso anche l'intervento ex art. 51 della L. 865/71 in oggetto - eventuale recepimento nel P.U.C. in variante in relazione all'indice di edificabilità territoriale qualora dovesse essere complessivamente superiore a $1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ previsto per le Zone "C4" in cui ricade il piano. In tal caso si opererebbe una modifica dell'indice territoriale, in aumento rispetto a quello della Zona "C4", recependo l'indice di fatto, ovviamente entro il limite massimo di $1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ previsto dalla legislazione regionale in urbanistica;
- redazione degli elaborati grafici aventi valenza di piano particolareggiato in ambito di edilizia residenziale pubblica, alternativo al Piano di Zona, quale è un intervento ex art. 51 della L. 865/71, in cui siano definiti nel dettaglio tutti gli aspetti urbanistici e finanziari – In alternativa semplice Piano di Lottizzazione privata "a sanatoria". I parametri base di dimensionamento e finanziario si ritiene debbano derivare dai dati della Concessione Edilizia n. 36/1994:
 - ✓ **volumetria** realizzata per **residenziale** e **s.s.c.r.** (inglobata nelle abitazioni): **$\text{m}^3 15.551,68$** ;
 - ✓ **volumetria totale** comprensiva della quota per servizi pubblici da decreto Floris: $\text{m}^3 15.551,68/0,90 = \text{m}^3 17.279,64$;
 - ✓ **volumetria** per **servizi pubblici**, pari al 10% della volumetria totale: **$\text{m}^3 1.727,96$** ;
 - ✓ abitanti insediabili: $\text{m}^3 17.279,64/100 \text{ m}^3/\text{m}^2 = \mathbf{173 \text{ ab.}}$;
 - ✓ superficie fondiaria minima nel rispetto dell'indice fondiario massimo di $2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$: $\text{m}^3 15.551,68/2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2 = \mathbf{m^2 7.775,84}$;
 - ✓ superficie per servizi pubblici "S" minima da PdF a quel momento vigente: $173 \text{ ab.} \times 22,0 \text{ m}^2/\text{ab} = \mathbf{m^2 3.806}$;
 - ✓ superficie territoriale teoricamente necessaria per una volumetrica complessiva di $\text{m}^3 17.279,64$ con indice territoriale da Zona "C4": **$\text{m}^2 17.279,64$** ;
 - ✓ superficie territoriale dell'intervento, conseguente allo sconfinamento nell'area teoricamente di competenza della scuola: **$\text{m}^2 12.463$** ;
 - ✓ essendo la superficie di $\text{m}^2 12.463$ interamente in zona "C4" nel P.U.C. vigente, la stessa genera una dotazione volumetrica massima di **$\text{m}^3 12.463$** ;
 - ✓ superficie territoriale mancante per produrre la volumetria complessiva di $\text{m}^3 17.279,64 = \mathbf{m^2 4.816,64}$ ($\text{m}^2 17.279,64 - \text{m}^2 12.463,00$);
- negli elaborati grafici di "lottizzazione" dovrà essere individuata l'effettiva **superficie fondiaria** minima di **$\text{m}^2 7.775,84$** , comprendente anche le pertinenze esterne ad uso esclusivo o condominiali: aree giardini pertinenziali e aree verdi comuni; viabilità interna e parcheggi, condominiali – su tale superficie fondiaria, una volta approvati gli elaborati di piano ai sensi di legge, potrà essere concesso il diritto di superficie definitivo – tutti gli oneri di gestione delle opere, compresa l'illuminazione, interne alle aree fondiarie fanno capo esclusivamente al condominio;
- dalla superficie territoriale di **$\text{m}^2 12.463$** dovrà essere detratta la superficie fondiaria in funzione del progetto di piano da recepire nel P.E.E.P. di Via Matteotti e la superficie occupata dalla Via Bologna (area Demanio comunale). La superficie residua, di circa **$\text{m}^2 3.850$** (sufficiente per gli standard ai sensi dello strumento urbanistico generale) potrà essere destinata effettivamente a servizi pubblici e rimarrà in capo all'Amministrazione comunale al "**patrimonio indisponibile**" – tale area potrebbe essere classificata in parte a verde pubblico attrezzato "S3" e in parte a parcheggi "S4", non necessitando né di aree "S1" né di aree "S2" e urbanizzato in esecuzione diretta dalla Cooperativa come da impegno convenzionale iniziale;
- dovrà essere corrisposto il saldo degli oneri di urbanizzazione secondaria, presumibilmente sulla base della tariffa oggi vigente e per la volumetria effettiva di **$\text{m}^3 15.551,68$** , diminuito dell'importo già versato e pari a £ 19.822.000 (€ **10.237,21**) – nell'importo versato non deve essere considerata l'IVA dovuta a quel periodo;
- quantificazione degli oneri di urb. primaria dovuti, tenendo conto della volumetria effettivamente realizzata di **$\text{m}^3 15.551,68$** e in funzione del progetto esecutivo da redigersi a cura della Cooperativa e da approvarsi nel rispetto delle normative sull'esecuzione delle opere pubbliche. Progetto da redigersi in conformità al Piano attuativo "in assestamento" da approvarsi nel rispetto di quanto sopra detto. Nello specifico:
 - ✓ progetto esecutivo ed esecuzione diretta delle opere a verde e parcheggi per una superficie minima di aree verdi e parcheggi pubblici pari a circa $173 \text{ ab.} \times (11,00 + 3,05) \text{ m}^2/\text{ab} = \mathbf{m^2 2.430}$ (si considera solo l'incidenza delle aree "S3" e "S4" minime nel rispetto delle percentuali del decreto Floris riproporzionate al parametro di $22,00 \text{ m}^2/\text{ab.}$ del PdF);
 - ✓ quantificazione in numerario delle opere di urbanizzazione al contorno al servizio del lotto, quali: 50% delle opere insistenti sul Viale Trento per il tratto del lotto interessato; 100% del tratto della Via Bologna interno all'ambito interessato dall'intervento costruttivo – in luogo del pagamento in numerario

dell'importo calcolato si propone la realizzazione in esecuzione diretta per aree "S₃" e "S₄" ad integrazione di quelle minime di cui all'alinea precedente;

- quantificazione del corrispettivo di acquisizione bonaria dell'intera superficie di **m² 12.463** da parte del Comune e versamento al Comune di pari corrispettivo, maggiorato di oneri accessori, imposte e oneri vari da parte della Cooperativa per la corrispondente volumetria di **m³ 9.540** di competenza della Zona "C₄"; versamento integrativo da parte della Cooperativa al Comune in relazione agli eventuali costi sostenuti dal Comune per l'acquisizione della maggiore volumetria di **m³ 6.011,68** nell'ambito del più generale P.E.E.P. ricognitivo di Via Matteotti di cui detto – il versamento del corrispettivo così calcolato è immutabile in relazione alla quantificazione della superficie fondiaria dei lotti su cui viene concesso in via definitiva il diritto di superficie essendo la viabilità pubblica (la Via Bologna) e le aree sevizi pubblici "S" al servizio dell'edificabilità fondiaria.

Proposta n. 2 - A differenza della proposta n. 1, l'intera superficie d'intervento, esclusa l'area di sedime della Via Bologna e di quella demaniale del rio Bega Trotta, potrebbe restare in capo al privato (Cooperativa o loro aventi causa) come area fondiaria e, previa verifica del rispetto degli standard complessivi all'interno del Piano "dell'arch. Corridori", dovrà essere corrisposto al Comune in numerario l'intero ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti, nella stessa incidenza complessiva di cui alla proposta n. 1. Ciò, con la contestuale verifica della sanabilità urbanistica-edilizia dell'intervento costruttivo realizzato.

Proposta n. 3 - A differenza delle proposte precedenti si ipotizza, sempre a seguito di redazione di elaborati "attuativi", qualora possibile nel rispetto delle normative tecniche di dimensionamento delle opere pubbliche, e previa redazione di progetto esecutivo a sanatoria delle opere realizzate e collaudo, la cessione al Comune della viabilità e sottoservizi interni al lotto che diventeranno di uso pubblico.

In tal caso potranno essere quantificate tali opere come effettive opere di urbanizzazione, restando da quantificare in numerario l'esecuzione delle opere inerenti le aree standard, verde e parcheggi, non più realizzabili nell'interesse all'interno del comparto.

I dettagli di questa eventuale soluzione saranno demandati allo studio attuativo eventuale tralasciando gli aspetti numerici in tale contesto.

Proposta n. 4 - A differenza delle proposte precedenti si ipotizza, sempre a seguito di redazione di elaborati attuativi, ma di portata più ampia, incidendo sulla zonizzazione del P.U.C., l'inserimento di tutto o parte dell'ambito S₂ della scuola confinante in Zona Urbanistica "C₄" includendolo nel territoriale del piano di edilizia agevolata. In tal modo resterebbe invariata la volumetria assentita e l'indice territoriale sia della Zona "C₄" che dei P.E.E.P. di Via Matteotti.

Quest'ultima soluzione comporterebbe una soluzione unitaria delle procedure acquisitive ancora aperte in merito alla realizzazione dell'intervento costruttivo di edilizia residenziale e della scuola in località "Is Cannargius".

Proposta n. 5 – Per quanto ampiamente rappresentato in merito alle criticità dell'intervento, alle disposizioni di cui alle comunicazioni RAS di finanziamento, al disposto di cui al comma 4 dell'art. 18 della L. 457/78 e ss.mm.ii., alla mancanza degli elaborati rappresentativi del piano attuativo in vece del Piano di Zona o del Piano di Lottizzazione e ai successivi atti posti in essere, non ultimo alla mancanza dei presupposti di cui al comma 4 dell'art. 42-bis in relazione all'acquisizione delle aree al patrimonio comunale, si ritiene che vi siano gli elementi per procedere con la caducazione in autotutela dell'intervento ex art. 51 della L. 865/71 di cui alla deliberazione di localizzazione di C.C. n. 1 del 10.02.1989, e atti conseguenti, con l'adozione dei necessari atti per la risoluzione delle criticità urbanistiche ed edilizie a tutela dell'interesse pubblico e delle finalità sociali del programma costruttivo.

Non v'è dubbio, a parere dello scrivente, che la valutazione del valore delle aree di interesse della scuola in località "Is Cannargius" debba essere vista alla luce della superficie effettivamente interessata (circa m² 8.492 e non m² 10.355), al netto della porzione rioccupata dalla stessa cooperativa e dalla natura urbanistica dell'area, prima agricola e ora S₂, per attrezzature per l'istruzione primaria pubblica e non per l'edificazione residenziale.

Analogamente dicasi per l'area occupata per la Via Bologna, adiacente l'area della scuola e al di fuori dell'area interessata dall'intervento ex art. 51 della L. 865/71 e ss.mm.ii.. Anche per la via Bologna, inizialmente della superficie di circa m² 1.250 deve procedersi con la decurtazione della superficie nuovamente occupata dalla Cooperativa con lo sconfinamento dell'intervento.

L'area della Via Bologna, attualmente Demanio strade nel P.U.C. vigente, aveva destinazione agricola nel PdF vigente alla data dell'occupazione.

Oltre alle ipotesi su riportate, incidenti sugli aspetti meramente pianificatori e finanziari, non si entra nel merito di altri aspetti non strettamente attinenti l'incarico e relativi alla legittimità ed eventuale sanabilità dei titoli rilasciati che potrebbero comportare ulteriori adempimenti e oneri anche di natura monetaria.

Elementi base per la trasformazione del regime giuridico in piena proprietà

Qualora vi fossero i presupposti per procedere con l'ipotesi della "Proposta n. 1", una volta risolte le criticità emerse e ampiamente illustrate sotto il profilo urbanistico e edilizio, ai fini della trasformazione del regime giuridico in piena proprietà sarebbe necessario quanto segue:

- assestare l'intervento risolvendo le criticità urbanistiche e finanziarie riscontrate;
- sanare, ove necessario e qualora ve ne siano i presupposti, le illegittimità in relazione ai titoli edilizi rilasciati; quanto sopra con la definizione degli aspetti finanziari e la corresponsione degli oneri concessori dovuti.
- consolidamento del diritto di superficie in capo alla cooperativa o agli aventi diritti, attuali proprietari superficiali, a seguito della soluzione delle problematiche di cui alle lettere a) e b);
- stima del valore venale delle aree fondiari oggetto di possibile istanza di trasformazione in piena proprietà, da utilizzare nelle formule per il calcolo del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico di assegnazione. Dal corrispettivo base dovrà essere detratto da quanto strettamente versato dalla Cooperativa per il diritto di superficie e definito in fase di consolidamento di cui alla lett. c).

Fino alla definizione del consolidamento e alla risoluzione delle problematiche riscontrate, si ritiene non vi siano i presupposti per l'adozione di alcun atto ai sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii..

Ad integrazione di quanto sopra, fino alla eliminazione delle citate criticità e alla definizione del consolidamento, si ritiene problematica l'autorizzazione alle compravendite della proprietà superficiale degli alloggi.

Qualora vi dovesse procedere con l'ipotesi della "Proposta n. 5", in virtù del combinato disposto dei commi 4 e 5 dell'art. 18 della L. 457/78, essendo decorsi oltre 25 anni dalla data della convenzione con il Comune, data di avvio del regime vincolistico, o anche dalla conclusione degli interventi e assegnazione ai soci, gli alloggi si ritroverebbero legittimamente in regime di proprietà libera da qualsiasi vincolo di edilizia agevolata e nessuna procedura di trasformazione in piena proprietà dovrebbe essere attivata con il Comune.

3.1.3 Cessione della proprietà superficiale degli alloggi.

Malgrado gli interventi in oggetto non fossero stati realizzati in regime di proprietà indivisa, la cessione degli stessi venne autorizzata ai sensi dell'art. 18 della L. 17.02.1992, n. 179, con Determinazione n. 366/2 del 24.08.2008 del Direttore del Servizio edilizia residenziale dell'Assessorato ai LL.PP. della RAS: autorizzazione alla cessione di alloggi assegnati in uso e godimento dalla Cooperativa.

Copia degli atti pubblici di cessione in proprietà sarebbe dovuta essere trasmessa, oltre che all'Ufficio RAS competente del Servizio edilizia residenziale, anche al Comune di Sant'Antioco cui compete, in particolare, la verifica ed il controllo della effettiva applicazione dei prezzi di cessione degli alloggi.

Oggetto:	Legge n. 179/92, art. 18. Autorizzazione alla cessione di alloggi assegnati in uso e godimento dalla Cooperativa Monte Cresia nel Comune di Sant'Antioco.
VISTO	lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
VISTA	la legge regionale 13 novembre 1996, n. 31, recante la disciplina per il personale regionale e dell'organizzazione degli uffici della Regione e, in particolare l'articolo 25 che assegna ai Direttori di Servizio il compito di adottare gli atti e provvedimenti amministrativi e l'esercizio di potere di spesa;
VISTO	il D.A. Affari Generali Personale e Riforma della Regione n. 781/P del 01.08.2005 con il quale al Dott. Filippo Craparotta sono state conferite le funzioni di Direttore del Servizio Edilizia Residenziale;
VISTA	la determinazione del Direttore Generale n. 289 del 18.3. 2005 con la quale la Dr.ssa Patrizia Becca è stata nominata quale sostituto del Direttore del Servizio per il periodo di assenza dello stesso dal Servizio;
VISTO	l'art. 18 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179, che disciplina il rilascio dell'autorizzazione alla cessione di alloggi realizzati con contributo pubblico da cooperativa edilizia e da questa assegnati in uso e godimento ai propri soci;
VISTA	la domanda con cui la Cooperativa Edilizia MONTE CRESIA ha chiesto l'autorizzazione ad alienare i n. 30 alloggi realizzati nel Comune di Sant'Antioco ai sensi della Legge n. 457/78 e messi a contributo pubblico con i Decreti Assessoriali n. 1036/2 del 4.12.1989, n. 647/2 del 11.09.1990 e n. 510/2 del 21.09.1992
CERTATO:	
➤	che la cessione degli alloggi è stata deliberata dall'assemblea generale dei soci della cooperativa con doppia votazione, a maggioranza dei due terzi dell'assemblea regolarmente costituita;
➤	che lo Statuto e l'Atto Costitutivo della cooperativa consentono la cessione in proprietà degli alloggi;
➤	che la convenzione comunale di cessione delle aree consente la cessione in proprietà degli alloggi e determina il prezzo di tali cessioni secondo i criteri fissati dall'art. 18- 2° comma- lettera C/1 della citata Legge 179/92,

- che tutti i soci aspiranti acquirenti posseggono i requisiti prescritti dalle leggi vigenti alla data di assegnazione in uso degli alloggi;
- che la cooperativa ha rimborsato la somma pari a € 145.063,69 quale differenza tra i contributi erogati e quelli previsti per le cooperative a proprietà individuale, come risulta da ricevuta di versamento.

DETERMINA

Art. 1 - Per le motivazioni indicate nelle premesse è autorizzata la cessione in proprietà di n. 30 alloggi realizzati dalla Cooperativa MONTE CRESIA nel Comune di SANT'ANTIOCO ai soci che hanno ottenuto l'assegnazione in uso e godimento, giusta l'elenco nominativo allegato.

Cagliari, 24.8.2005

Art. 5) - OGGETTO

Anche avvalendosi di tutte le leggi vigenti in materia di edilizia popolare ed economica, la Cooperativa, con spirito mutualistico e senza finalità di lucro, si propone gli scopi:

a) di costruire abitazioni di tipo economico e popolare da assegnare ai soci;

1) In godimento, in tal caso le abitazioni e tutte le loro pertinenze rimarranno di proprietà della cooperativa mentre al socio assegnatario si attribuirà esclusivamente il godimento dell'abitazione;

2) in proprietà, in tal caso la proprietà dell'alloggio verrà attribuita al socio assegnatario. L'alloggio assegnato in proprietà potrà essere ceduto criteri di assegnazione approvati dall'assemblea dei soci e ai prezzi convenuti all'atto dell'esecuzione.

L'amministrazione degli immobili e delle pertinenze rimangono di competenza della cooperativa; anche dopo l'assegnazione degli immobili in proprietà ai soci.

b) di assistere i soci che aspirano all'acquisto diretto di una abitazione, anche usufruendo dei finanziamenti statali assegnati direttamente alle imprese di costruzione.

L'alloggio acquistato tramite la cooperativa potrà essere ceduto esclusivamente secondo le modalità di cui alla precedente lettera a) punto 2.

c) di provvedere nei modi stabiliti dall'apposito regolamento, alla assegnazione degli alloggi da assegnare in godimento o, in proprietà, o d'acquistarsi da parte dei soci.

d) di provvedere all'amministrazione degli immobili e dei locali sociali.

e) di procedere all'acquisto anche a mezzo di permuta di terreni per la costruzione di fabbricati aventi le caratteristiche stabilite dalla legislazione vigente in materia di edilizia popolare ed economica da assegnare ai soci.

All'acquisto altresì di fabbricati da demolire, ricostruire o ultimare al fine di raggiungere gli stessi scopi di cui alla lettera c).

f) di utilizzare il diritto di superficie su aree di proprietà di pubbliche amministrazioni o di altri beni, società o privati al fine di raggiungere gli scopi sociali.

In relazione ai contenuti degli atti di cessione degli alloggi dalla Cooperativa ai propri soci e ai prezzi di cessione adottati, allo stato attuale non si procede con una disamina puntuale in quanto non si dispone dell'interezza di tali atti.

Si procederà a relazione in merito, qualora si dovessero rilevare criticità, non appena acquisiti integralmente i relativi rogiti di cessione.

Dagli atti esaminati, di fatto costituenti atti tipo estendibili alla generalità, non sono state rilevate criticità oltre quanto appresso indicato.

In ogni caso, dalla documentazione parziale esaminata si legge che i corrispettivi di cessione degli alloggi sono risultanti dall'ultimo bilancio approvato.

Tali corrispettivi, inoltre, se riferiti alla data di stipulazione dell'atto pubblico, risulterebbero in linea con i valori del QTE approvato dal Comune di Sant'Antioco nel 1989 (€ 81.099.109, pari a € 41.884,19) rivalutati ISTAT FOI alla data dell'atto.

In ogni caso, si riportano alcuni stralci salienti di un rogito di assegnazione di un alloggio, riportato a stralcio nella pagina successiva.

Figura 32 - Stralcio statuto Cooperativa Monte Cresia

Nelle premesse dell'atto si richiama la scrittura privata di assegnazione dell'alloggio, stipulato in data 08.07.1992, per il corrispettivo di £ 97.550.000 (€ 50.380,37).

ATTO DI ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO IN DIRITTO DI SUPERFICIE
REPUBBLICA ITALIANA
L'anno 2005 (duemilacinque) il giorno undici del mese di giugno.

11 giugno 2005

e) che con la convenzione citata alla precedente lettera c), la Cooperativa si è obbligata, appena il Comune sarebbe divenuto proprietario dell'area a seguito del Decreto Definitivo di espropriazione esecutiva o di cessione volontaria, a versare, sotto pena della decadenza della concessione, la eventuale differenza tra il prezzo provvisorio di esproprio ed il prezzo definitivo di acquisizione delle aree;

f) che i sopradetti immobili sono stati edificati in base a:

- Concessione Edilizia n. 69 in data 23.6.1989 Pratica Edilizia n. 65 anno 1989;
- Concessione Edilizia n. 12 in data 4.2.1991 Pratica Edilizia n. 99 anno 1990;
- Concessione Edilizia n. 71 in data 19.4.1991 Pratica Edilizia n. 128 anno 1990;
- Concessione Edilizia n. 36 in data 2.5.1994 Pratica Edilizia n. 174 anno 1992;

tutte rilasciate dal Comune di Sant'Antioco;

g) che per gli stessi fabbricati non è stato ancora rilasciato il certificato di abitabilità.

h) che con scrittura privata di assegnazione alloggio in data 8 luglio 1992 registrata a Iglesias il 27 luglio 1992 al n. 1685 mod. 3, la Cooperativa ha assegnato al "Socio" [REDACTED]

l'immobile oggetto del presente atto per il corrispettivo di lire 97.550.000 (novantasettemilionicinquecentocinquanta), pari ad euro 50.380,37 (cinquantamilatrecentottanta virgola trentasette).

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale

La parte assegnataria si obbliga a non rivendere né locare l'appartamento assegnatogli per i cinque anni successivi alla stipula del presente atto.

Scaduti i cinque anni, in caso di vendita dell'alloggio il Socio dovrà comunicare alla Cooperativa la sua intenzione di vendere e la Cooperativa avrà diritto di prelazione a parità di condizioni e prezzo per l'acquisto dell'alloggio. La vendita effettuata in deroga a quanto sopra è inefficace nei confronti della Cooperativa.

ART.2) - L'assegnazione si intende fatta a corpo e quanto con il presente atto assegnato viene trasferito nella condizione di fatto e nella situazione giuridica in cui si trova, con tutti i diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive e pertinenze inerenti, e con la quota ideale e proporzionale sulle parti del fabbricato che sono da intendersi di proprietà condominiale ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, e con tutti i diritti ed obblighi scaturenti dall'atto di Convenzione sopracitato.

La parte assegnataria dichiara di aver preso visione della sopradetta convenzione, di conoscerla ed approvarla in ogni sua parte, e di considerarla come parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART.5) - Il corrispettivo dell'assegnazione, pari al costo sopportato dalla COOPERATIVA per la costruzione dell'alloggio, è di euro 50.380,37 (cinquantamilatrecentottanta virgola trentasette), che viene regolato come segue:

a) quanto ad euro 20.380,37 (ventimilatrecentottanta virgola

ART.5 bis) - Richiamando quanto precisato alla lettera d) ed alla lettera e) delle premesse, la parte assegnataria si obbliga a versare alla Cooperativa, sotto pena della risoluzione della presente assegnazione, la eventuale differenza, pro quota, tra il prezzo provvisorio di esproprio ed il prezzo definitivo di acquisizione delle aree da parte del Comune, che dovesse essere richiesto dal Comune alla Cooperativa.

ART.6) - ai sensi della Legge 47/1985 e del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 la parte alienante

DICHIARA

b) LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA:

- di risiedere nel Comune di SANT'ANTIOCO ove è situato l'immobile acquistato;

- di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione, di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato;

- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà, su altra casa di abitazione acquistata dalla stesso o dal coniuge con le agevolazioni di cui all'art. 1 nota II-bis della Tariffa Parte I allegata al D.P.R. 26/4/1986 n. 131

Nell'art. 5 si dà atto che il corrispettivo di cui sopra è pari al costo sopportato dalla Cooperativa per la costruzione dell'alloggio.

Con l'art. 5 bis l'assegnatario si obbliga a versare alla Cooperativa, sotto pena di risoluzione dell'atto di assegnazione, l'eventuale differenza, pro quota, tra il prezzo provvisorio di esproprio, indicato nella convenzione ex art. 35 della L. 865/71 di assegnazione delle aree alla Cooperativa e il prezzo definitivo di acquisizione delle aree da parte del Comune, che dovesse essere richiesto da parte del Comune alla Cooperativa.

In merito a quanto sopra si ricorda che nel QTE approvato dal Comune di Sant'Antioco nel 1989 in uno con la Concessione Edilizia, il costo massimo per alloggio sarebbe dovuto essere di £/m² 707.980/114,55 m², pari a £ 81.099.109 (€ 41.884,19).

Tale corrispettivo, qualora rivalutato ISTAT FOI dalla data della comunicazione di finanziamento alla data della scrittura privata richiamata (coeff. 1,261), sarebbe potuto essere di £ 102.265.976 (€ 52.815,97).

Nella convenzione ex art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii., stipulata in data 26.04.1989, rep. n. 2045, nell'art. 11 viene stabilito il corrispettivo di cessione degli alloggi, così definito:

- costo area calcolato sulla base del costo delle espropriazioni in vigore al momento della cessione (costo addebitato dal Comune al concessionario);

allo stato attuale la Cooperativa non ha versato alcun corrispettivo, anche in virtù del fatto che non è stata definita la procedura acquisitiva con la stessa Cooperativa proprietaria delle aree.

Inoltre, si rileva, che in relazione al costo area la Cooperativa avrebbe invece già addebitato ai soci assegnatari, con la cessione degli alloggi, il valore massimo ammissibile da QTE approvato;

- costo delle opere di urbanizzazione pagato al Comune per la concessione dell'area in diritto di superficie;

allo stato attuale la Cooperativa ha versato al Comune solo il 50% del corrispettivo indicato in convenzione per oneri di urbanizzazione secondaria e deve ancora provvedere al saldo.

La stessa Cooperativa, inoltre, avrebbe dovuto eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria. Opere mai eseguite in quanto ciò che è stato realizzato ad oggi costituisce solo mera sistemazione interna al lotto.

Inoltre, si rileva, che in relazione al costo urbanizzazioni la Cooperativa avrebbe invece già addebitato ai soci assegnatari, con la cessione degli alloggi, il valore massimo ammissibile da QTE approvato:

- costo di costruzione determinato ai sensi della L. 457/78 art. 3 lett. N e successive modificazioni vigente al momento della cessione (**si rimanda al calcolo da QTE approvato**);
- maggiorazione dei costi predetti in misura pari al 10% del costo di costruzione di cui al precedente alinea per spese generali, comprese quelle di preammortamento, progettazione e finanziamento, sostenuto nel caso di cessione degli alloggi (**si rimanda al calcolo da QTE approvato**), ove assentito.

Da quanto sopra deriva un costo massimo di cessione che deve essere contenuto nel valore di cui al QTE approvato.

Nello stesso art. 11 della convenzione di concessione si stabilisce che in caso di cessione degli alloggi a prezzo superiore a quello derivante dall'applicazione dei criteri di cui allo stesso articolo, sarebbe stata applicata una **penalità pari a 4 volte la differenza tra i due prezzi**. Nel caso in esame, essendo di £ 16.450.891 la differenza di prezzo, l'Amministrazione comunale sarebbe tenuta ad applicare una penalità di **£ 65.803.564 (pari a € 33.984,70)**.

Tale differenza, conseguentemente la relativa sanzione, sarebbe virtualmente nulla se si considerasse la rivalutazione ISTAT FOI del costo iniziale alla data della cessione con scrittura privata alla data dell'atto pubblico, qualora fosse consentita. In tal caso, si potrebbe ritenere congruo il corrispettivo in atti.

In conclusione, stante l'eccedenza di prezzo di cessione indicato nella scrittura privata del 08.07.1992, rispetto a quanto indicato in QTE, dovrebbe essere applicata alla Cooperativa la penalità di cui all'art. 11 della Convenzione, pari a € 33.984,70/alloggio.

Per quanto sopra detto, emergerebbe che gli assegnatari acquirenti degli alloggi, in relazione all'impegno di cui all'art. 5bis del contratto, sarebbero tenuti a congruare alla Cooperativa i maggiori costi di espropriazione eventualmente richiesti dal Comune alla Cooperativa stessa, ma solo per la parte eccedente quanto già da loro corrisposto con l'acquisto dell'alloggio, in funzione del QTE approvato.

Quanto sopra, qualora le aree venissero acquisite al patrimonio comunale permanendo l'interesse pubblico.

In particolare, sulla base delle valutazioni precedentemente effettuate, i soci avrebbero corrisposto alla Cooperativa da QTE l'importo complessivo di **€ 189.849,25**, comprensivo di costo espropri e oneri di urbanizzazione. Si potrebbe di fatto intendere comprensivo anche dell'acquisto della porzione agricola, in particolare per la parte occupata dall'intervento costruttivo.

Alla data di stipulazione dei contratti risultava speso dalla Cooperativa, per l'acquisizione delle aree, l'importo di € 102.258,47 per la quota in Zona "C4" e € 10.329,14 per la quota in Zona "E". Quota in Zona "E" che è stata parzialmente riclassificata "C4" nel P.U.C. vigente, per la parte occupata abusivamente in fase di realizzazione degli interventi, poi oggetto di Concessione Edilizia a sanatoria.

Qualora il costo definitivo da indicare in convenzione di consolidamento fosse superiore a tale valore, come in precedenza stimato, sarebbe legittimo da parte della Cooperativa porre a carico degli acquirenti la maggiore spesa.

Allo stato attuale, la Cooperativa Monte Cresia avrebbe già posto a carico degli assegnatari l'intero importo sostenuto per l'acquisizione della proprietà delle aree in oggetto dal privato.

Ora, sulla base delle valutazioni fatte in precedenza, il corrispettivo di competenza della Cooperativa per acquisizione aree, spese connesse e oneri di urbanizzazione secondaria sarebbe di **€ 173.314,79 + € 20.474,42 = € 193.789,21 oltre oneri accessori**. Il costo realmente sostenuto dalla Cooperativa per l'acquisizione delle aree dal privato, risultante in atti, per l'intera superficie oggetto di assestamento, sarebbe di circa € 107.000,00. Sommando tale importo con gli € 20.474,42 per oo.uu.ss. si avrebbe il corrispettivo di **€ 127.474,42**. Da tale ultima valutazione, emergerebbe che la Cooperativa avrebbe introitato dalla cessione degli alloggi la differenza di circa **€ 62.374,00** (€ 189.849,25 - € 62.374,83) imputabili a oneri di urbanizzazione primaria.

Il valore ottenuto sarebbe pressoché coincidente con quanto dedotto da QTE, seppur non risultano realizzate le opere di urbanizzazione. Una volta quantificati gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, da corrispondere in numerario o eseguire direttamente, a parere dello scrivente, potrebbe essere determinato quanto legittimamente la Cooperativa potrebbe mettere a carico degli acquirenti per maggiori costi di acquisizione aree.

3.1.4 Cenni sugli interventi di realizzazione delle scuole elementari in località "Is Cannargius" (Via Bologna) e adiacente tratto di Via Bologna – Acquisizione aree

Il Consiglio Comunale di Sant'Antioco, con deliberazione n. 156 in data 24.08.1987, approvò il progetto per la realizzazione della scuola elementare "Su Narboni". Con deliberazione n. 2 del 10.02.1989, stesso organo, venne approvata la variazione di ubicazione in località "Is Cannargius".

La Giunta Municipale, con deliberazioni n. 479 del 03.08.1989 e n. 31 del 29.01.1990 approvò, rispettivamente, la variante di ubicazione e il piano particellare degli immobili occorrenti.

Per la realizzazione degli interventi in oggetto venne emesso il Decreto Sindacale di occupazione d'urgenza n. 591 del 07.02.1990 a cui venne data attuazione con verbale in data 19.03.1990.

Per la determinazione delle indennità dovute venne rilasciato il parere di congruità dall'Ufficio Tecnico Erariale con note prot. n. 5095/822/94/11 del 07.07.1994 e prot. n. 8455/1189/94/11 del 27.03.1995, rispettivamente per le indennità di occupazione d'urgenza e per le indennità ex art. 5 bis della L. 359/92.

Alla data di stipulazione del contratto, e di determinazione delle indennità, la destinazione urbanistica delle aree era quella di **Servizi: Edilizia scolastica**. A seguito dell'approvazione del progetto venne operata la variante di Zonizzazione del Programma di Fabbricazione, relativamente alle aree interessate dalla scuola, da agricola "E2" a "S" senza specificazione della destinazione di Zona. Considerato che le aree "S" non costituiscono di per se Zona urbanistica ma sono "standard" di aree per servizi pubblici delle rispettive Zone urbanistiche "A", "B", "C" etc, a cui appartengono, nello strumento urbanistico generale non è chiara la Zona urbanistica di appartenenza.

Con nota del 05.04.1995 la Ditta Massa Nicolina, proprietaria delle aree distinte al F. 16 mapp. n. 70, manifestò la volontà di cedere bonariamente la parte di immobile occupata, della superficie di circa m² 1.245.

Le aree vennero cedute con atto del notaio Giovanni Rosetti in data 22.06.1995, rep. n. 25639, racc. n. 10499, per l'importo complessivo di £ 23.073.250 (mandato n. 1757 del 05.07.1995) così determinato:

- £ 16.350.250 (€ 8.444,20) per indennità ex art. 5 bis della L. 359/92 – incidenza €/m² 6,78;
- £ 6.723.000 (€ 3.472,14) per indennità di occupazione legittima per 5 anni – incidenza €/m² 2,79.

Il costo complessivo sostenuto per l'acquisizione, oneri di stipulazioni compresi, fu di € 13.275,04.

La stipulazione dell'atto di cui sopra venne effettuata in assenza di frazionamento a cui si rimandava per l'inserimento catastale corretto.

Al riguardo si ritiene necessario evidenziare che ad oggi, in catasto, come da planimetria aggiornata, il mappale risulta ancora nello stato originario.

In relazione alle procedure acquisitive ancora da definire, non essendo oggetto del presente incarico, si rimanda alle disposizioni di cui al d.P.R. 08.06.2001, n. 327 e ss.mm.ii. e, in particolare, si ritiene che la valutazione dell'area da corrispondere alle ditte espropriate debba tener conto della destinazione urbanistica corretta dell'area e delle sue effettive potenzialità edificatorie.

3.2 Breve cronistoria dei principali atti amministrativi di approvazione e di attuazione dell'intervento costruttivo di Via Trilussa ang. Via Matteotti – 4° biennio.

Pur essendo il presente intervento antecedente a quello di Viale Trento, si è proceduto con l'inversione dell'ordine di illustrazione in quanto varie problematiche riscontrate su Viale Trento qui si ripetono ma con criticità meno rilevanti, sotto il profilo urbanistico, e si è operato con una semplificazione della relazione rimandando per analogia, ove possibile, a quanto già illustrato per il 5° biennio.

L'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici, con nota prot. n. 7618 del 29.07.1985, comunicò all'Amministrazione comunale di Sant'Antioco che la Cooperativa Edilizia Monte Cresia a r.l. era stata ammessa alla concessione di un contributo con mutuo agevolato per la costruzione di complessivi n. 50 alloggi - progetto biennale regionale per gli anni 1984/85 concernente l'edilizia agevolata-convenzionata – **4° biennio**): mutuo agevolato massimo di £ 2.500.000.000 (€ 1.291.142,25) – pari a £ 50.000.000 ad unità abitativa. Finanziamento ai sensi dell'art. 36 della L. 05.08.1978, n. 457, conseguente alla partecipazione al bando di concorso indetto con D.A. n. 2/425 del 21.09.1984. Mutuo concesso in data 08.10.1986.

Con la citata nota RAS si comunicava l'autorizzazione per la realizzazione di alloggi di **superficie utile abitabile inferiore a m² 95**. Era inoltre consentita la realizzazione di un numero di alloggi anche superiore a quello ammesso ad agevolazione.

In data 30.10.1987, per lo stesso intervento, venne concesso un mutuo integrativo di £ 500.000.000.

La stessa nota di cui sopra riportava le condizioni per l'esecuzione dell'intervento 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 assentibile.

Nel caso in esame, a seguito della comunicazione da parte dell'Assessorato ai LL.PP. della RAS su richiamata di finanziamento della Cooperativa edilizia Monte Cresia a r.l., con **deliberazione del Consiglio Comunale n. 450 del 20.09.1985**, avente ad oggetto "L.R. 03.05.1984, n. 26 art. 15 – Progetto biennale residenziale per gli anni 84/85 Edilizia Agevolata-Convenzionata – Individuazione ed assegnazione aree alla Coop. Monte Cresia – Approvazione schema di convenzione", venne individuata un'area lungo la Via Matteotti e la Via Trilussa, **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**, da parte della stessa Cooperativa richiedente, ammesso dalla RAS alla contribuzione con mutuo agevolato. Le aree individuate erano localizzate in Zona urbanistica "C4" del Pdf vigente.

Deliberazione di C.C. n. 450 del 20.09.1985 poi annullata con Sentenza TAR n. 898 in data 28.07.1992 per una pluralità di illegittimità in essa contenute. Venne di fatto annullato il piano di localizzazione ex art. 51 della L. 865/71.

Si ritiene importante ribadire che l'attuazione dell'ambito di espansione residenziale "C4" era subordinata alla redazione di un piano di lottizzazione convenzionato.

In relazione a quanto sopra si rimanda per analogia a quanto già rappresentato per il 5° biennio sia in merito alla necessità di un piano attuativo che in merito alla mancanza di tale piano.

Si riporta, a seguire, lo stralcio del dispositivo della **deliberazione di Consiglio Comunale n. 450/1985** in cui sono riportati i parametri urbanistici di edificabilità dell'intervento.

Nel dispositivo riportato a stralcio è ben chiaro che l'intervento è localizzato in area classificata "C4" del Pdf vigente, approvato con D.A. agli EE.LL., Finanze ed Urbanistica n. 126/u del 21.02.1986.

In particolare, si richiama l'attenzione sull'indice di edificabilità fondiario pari a 2,50 m³/m².

4) di dare atto che l'area individuata risulta classificata nel Programma di Fabbricazione in zona C 4 (edilizia residenziale) ~~xxxx~~
~~stabilizzaxxxxxxxxsegueixxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~ come da variante
allo stesso P.D.F. adottato con deliberazione del CC. n° 21 del
23.2.85, e di stabilire come segue i parametri urbanistici:

- indice fondiario 2,5 mc./MQ.
- " di copertura 40%
- altezza minima fabbricati mt. 4,20
- " massima " mt. 7,50
- distanza dai confini e tra fabbricati D.P.G.R. 1.8.77
- + SUPERF. parcheggio privato 1 mq./ 20 mc.
- tipologia a schiera su multipiano;

Figura 33 - Stralcio deliberazione di CC n. 450/1985

5) di dare atto che le aree destinate a residenza nel P.E.E.P. sono state completamente assegnate;

6) di dare atto che al confine dell'area individuata esistono le seguenti opere di urbanizzazione: rete viaria, idrica ed elettrica e che tali urbanizzazioni corrispondono al 100% delle urbanizzazioni necessarie;

7) di dare mandato al Sindaco per l'introduzione delle necessarie procedure d'urgenza ed espropriative;

8) di stabilire i termini di cui all'art. 13 della legge 2359/865, come segue:

- inizio espropriazioni entro 6 mesi a far data dalla presente deliberazione;
- compimento espropriazioni entro 5 anni dal decreto di definizione delle indennità di esproprio;
- inizio lavori entro 10 mesi dalla data di comunicazione del finanziamento;
- compimento lavori entro 16 mesi dalla data del loro inizio;

9) di dichiarare con la presente la pubblica utilità dell'intervento costruttivo localizzato sulle aree sopra individuate, nonché di dichiarare l'urgenza ed indifferibilità dei lavori ai sensi del combinato disposto dell'art. 51 Legge 865/71 e dell'art. 3 Legge 247/74.

L'area individuata in deliberazione, della superficie di circa **m² 12.000**, era distinta nel NCT al F. 15 mappali nn. 304, 306, 10, 14 e 11, ricadente nel Programma di Fabbricazione in Zona urbanistica omogenea di espansione residenziale "C", sottozona "C4", di proprietà catastale delle ditte "Agus Antioco e più, Bullegas Giuseppino".

A seguito della redazione del frazionamento l'area venne così individuata:

- F. 15 mappale n. 304 della superficie catastale di m² 63;
 - F. 15 mappale n. 306 della superficie catastale di m² 198;
 - F. 15 mappale n. 10 della superficie catastale di m² 3.450;
 - F. 15 mappale n. 14 della superficie catastale di m² 8.073;
- della superficie complessiva di **m² 11.784**.

ALLEGATO C

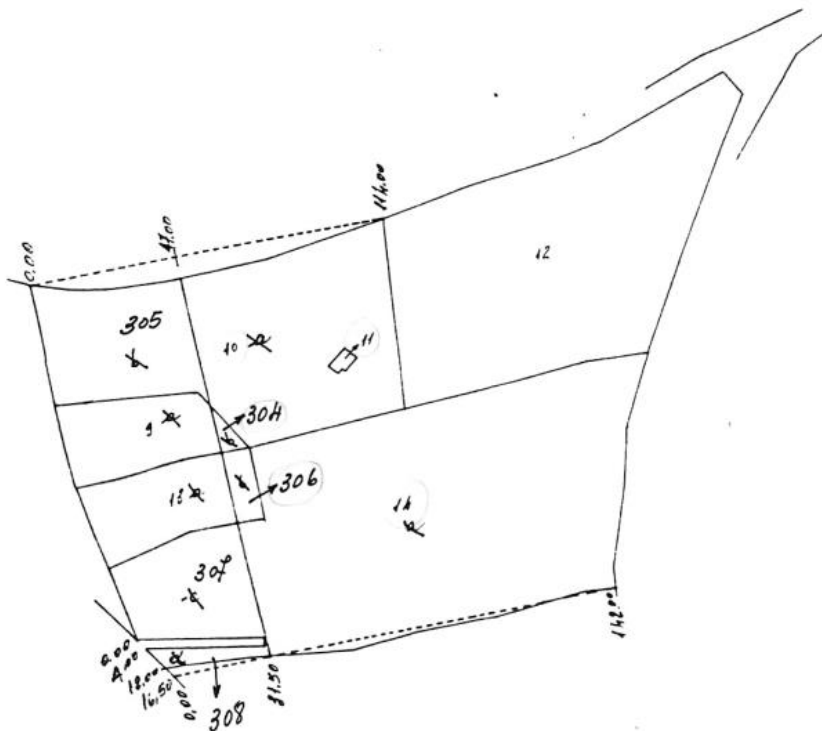


Figura 34 - Stralcio planimetria catastale allegata al frazionamento e alla convenzione

3.2.1 Attuazione della deliberazione di localizzazione ex art. 51 della L. 865/71 – Convenzione.

Successivamente all'adozione della deliberazione di C.C. n. 450 del 20.09.1985, ed in attuazione delle sue disposizioni, venne emesso il **Decreto Sindacale n. 1351 del 20.11.1985 di occupazione d'urgenza** delle aree interessate dall'intervento costruttivo, per una superficie di circa m² 12.000. **Decreto di occupazione d'urgenza emesso ampiamente entro i termini di cui al punto 8) del dispositivo deliberativo** su richiamato.

La formale immissione in possesso dell'area, nel rispetto dei termini del su richiamato decreto di occupazione d'urgenza, avvenne in data 16.12.1985.

Il Comune di Sant'Antioco, con gli atti posti in essere, sotto il profilo espropriativo, ha di fatto effettuato formalmente l'immissione in possesso delle aree che ha successivamente concesso alla Cooperativa con la stipulazione della convenzione.

Con la procedura acquisitiva l'Amministrazione comunale avrebbe e deve porre a carico del soggetto attuatore, per quanto ancora possibile, tutti **i costi legittimi di espropriazione, occupazione ed accessori.**

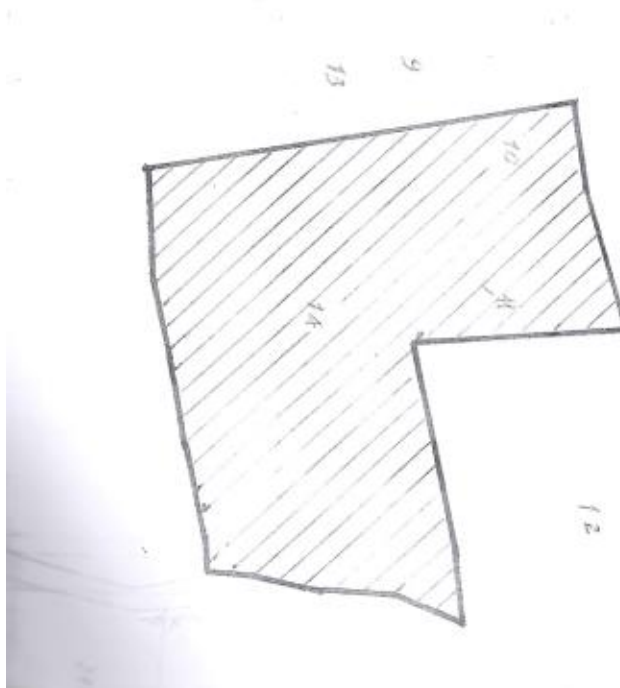


Figura 35 - Stralcio planimetria catastale allegata al decreto di occupazione d'urgenza

Costi connessi all'acquisizione delle aree strettamente necessarie per la realizzazione dell'intervento, in funzione della legislazione e delle normative urbanistiche vigenti nonché della volumetria concessa, comprese le relative aree per viabilità e servizi pubblici ai sensi del PdF vigente a quella data.

Ora, in merito all'esproprio, il Comune ha dovuto pagare il valore espropriativo dell'area e tutti gli oneri accessori legittimi (tecnici, amministrativi, notarili, imposte, IVA etc.) e le indennità di occupazione e la Cooperativa concessionaria avrebbe dovuto rifondere il Comune di tutte le somme appena elencate, con totale pareggio, oltre che farsi carico delle ulteriori imposte e tasse strettamente connesse con la stipulazione della convenzione.

Oltre alle somme di cui sopra, nel caso in esame, come si dirà più dettagliatamente a seguire, l'Amministrazione comunale ha sostenuto una serie di costi, eccedenti quanto strettamente dovuto legittimamente come da capoverso precedente, conseguenti alle procedure illegittime poste in essere dal Comune in fase espropriativa, non imputabili alla Cooperativa concessionaria e, pertanto, non addebitabili ad essa quale corrispettivo di concessione.

La convenzione ex art. 35 della L. 865/71 di concessione del diritto di superficie novantanovenale alla Cooperativa Edilizia Monte Cresia a r.l. venne stipulata con atto **rep. n. 1695 in data 13.05.1986**, a rogito Rag. Saturnino Gaias, in qualità di Segretario Comunale reggente di Sant'Antioco, registrata a Iglesias in data 14.05.1986 al n. 1201 Mod. 1 Vol. 264 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 21.05.1986, R.G. n. 10360, R.P. n. 7778.

A seguito dell'adozione della deliberazione di G.M. n. 914 del 05.12.1988 con i poteri del Consiglio Comunale, ed in ottemperanza ad essa, la convenzione di cui sopra, di concessione del diritto di superficie novantanovenale, fu oggetto di atto di modifica **rep. n. 2023/1989 in data 11.01.1989**, a rogito dott. Pinna Giovanni, in qualità di Segretario Generale di Sant'Antioco, registrato a Iglesias in data 09.02.1989 al n. 228 Mod. 1. La modifica alla convenzione consisteva nella rideterminazione del corrispettivo di cessione del diritto di superficie, quantificato complessivamente in **£ 220.066.200 (€ 113.654,71)**, in riduzione rispetto all'importo complessivo di **£ 233.400.000 (€ 120.541,04)** indicato nell'art. 6 della convenzione **rep. n. 1695/1986**.

Non essendo state acquisite le aree al patrimonio comunale alla data di stipulazione, la convenzione ex art. 35 della L. 865/71 di cui sopra ha assunto valenza di **convenzione provvisoria.**

Contenuti principali della convenzione stipulata

In relazione alla convenzione di concessione di cui all'oggetto si tralascia la disamina puntuale in quanto ripercorre i contenuti vincolistici della convenzione di cui al 5° biennio di Viale Trento e contiene analoghe criticità.

Nelle premesse della convenzione viene richiamata la deliberazione di C.C. n. 270 del 25.03.1985 relativa alla determinazione del costo di cessione per il diritto di superficie e per la cessione in proprietà delle aree occorrenti per la costruzione di alloggi di edilizia economica e popolare. Deliberazione non citata nella convenzione dell'intervento di Viale Trento avendo erroneamente richiamato al suo posto la deliberazione di C.C. n. 3 del 26.02.1979.

Con l'art. 2 della convenzione la Cooperativa si è impegnata a versare, **sotto pena della decadenza della concessione**, l'eventuale differenza tra il prezzo provvisorio di esproprio fissato in convenzione e il prezzo definitivo di espropriazione. Pertanto, **il mancato pagamento a conguaglio di tale corrispettivo configura la decadenza della concessione. Decadenza che di fatto opera automaticamente al verificarsi, in via definitiva, dell'inottemperanza.**

Nell'art. 3 della convenzione si precisa che l'intervento ricade in Zona "C4" del Programma di Fabbricazione in località Monte Cresia, distinta in catasto al foglio 15 mappali nn. 304, 306, 10, 14 e 11 per una superficie complessiva di **m² 11.784**.

Sempre nell'art. 3 si indica in **m³ 19.450** la volumetria assentibile.

Contrariamente a quanto indicato in convenzione, la volumetria territoriale assentibile, in conformità al PdF e alla deliberazione di C.C. n. 450/1985, sarebbe dovuta essere di **m³ 11.784** complessivi (derivante dall'applicazione dell'indice territoriale di 1,00 m³/m²) che, al netto della quota pari al 10% di volumetria pubblica, avrebbe permesso una volumetria per residenze e servizi strettamente connessi con la residenza pari a **m³ 10.605,60**.

Con la convenzione di rettifica **rep. n. 2023/1989 in data 11.01.1989** il calcolo degli oneri di urbanizzazione secondaria venne effettuato per una volumetria pari a **m³ 29.460**, con ulteriore incremento illegittimo della volumetria realizzabile. Il calcolo aggiornato della volumetria venne effettuato applicando all'intero territorio di intervento l'indice fondiario massimo ammissibile a quella data per le Zone "C4" del PdF, pari a 2,50 m³/m².

Nell'art. 4 si prescrive la conformità alle norme vigenti e agli strumenti urbanistici operanti nel Comune e si indica che le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare sono quelle del Piano di Zona approvato.

In merito a quanto sopra si rileva sinteticamente quanto segue:

- la conformità è palesemente violata in quanto la volumetria indicata è nettamente superiore a quella assentibile dal PdF e anche oltre i valori massimi possibili da norme regionali vigenti;
- non esiste nessun Piano di Zona approvato, trattandosi per l'appunto di intervento ex art. 51 della L. 865/71 (non ancora annullato dal TAR), né esistono gli elaborati planimetrici attuativi ed alternativi al PdZ che sarebbero dovuti essere allegati agli atti di localizzazione ex art. 51.

In merito a quanto sopra si ripercorrono le stesse criticità di natura urbanistica, edilizia e finanziaria, nonché le ipotesi risolutive, già rappresentate in occasione all'intervento di Viale Trento (5° biennio) a cui si rimanda integralmente con i dovuti adeguamenti numerici, con la differenza che in tale caso l'intervento, poi addirittura annullato dal TAR e la volumetria realizzata, grazie alle ulteriori superfici territoriali reperite con il P.E.E.P. dell'arch. Curridori, e destinate a standard, è stato ricondotto nell'alveo dei parametri limite prescritti dal decreto Floris.

In relazione all'atto di modifica si riporta il calcolo degli oneri dovuti, di cui agli artt. 5 e 6 della convenzione rep. 1695/1986.

In relazione al costo area si stabilisce un corrispettivo provvisorio di assegnazione, commisurato al costo delle espropriazioni, di **£ 164.976.000 (€ 85.202,99)** pari a £/m² 14.000. Costo di espropriazione provvisorio, come vedremo più avanti, pressoché congruo con quanto emerso dalle perizie in sede di contenzioso e Sentenze.

In relazione agli oneri di urbanizzazione secondaria è stato quantificato il corrispettivo dovuto sulla base delle tabelle parametriche in funzione della volumetria di **m³ 29.640**. Importo pari a **£ 55.090.200 (€ 28.451,71)**. **Tale corrispettivo, teoricamente erroneo, potrebbe essere rideterminato in funzione della volumetria, al più, effettivamente assentita in C. E., salvo adeguamenti in fase di consolidamento: m³ 19.930 x £ 1.870/m³ = £ 37.269.100 (€ 19.247,88).**

Nell'ultimo capoverso dell'art. 5 della convenzione si dà atto che l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria era a carico della Cooperativa concessionaria. In merito a ciò **si riscontra che tali opere di urbanizzazione primaria non risultano realizzate e tantomeno sono stati versati gli 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 di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari, che non possono essere annoverate come opere pubbliche di urbanizzazione contrariamente a quanto presunto in atti.**

In relazione al costo commisurato all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria null'altro si può dire in quanto non risulta un progetto di opere di urbanizzazione e nel **Programma costruttivo** (peraltro di fatto inesistente essendo privo di elaborati) non sono indicati i dettagli relativi all'esecuzione delle opere necessarie.

In convenzione si indica l'esecuzione diretta ma allo stato attuale **la Cooperativa risulta assolutamente inadempiente avendo realizzato opere interne private.**

- Richiamata la delibera C.C. N° 450 del 20.9.85, con la quale veniva individuata ed assegnata l'area per l'edilizia agevolata alla Coop. "Monte Cresia", e dichiarata esente da vizi dal CO.RE.CO. di Cagliari con Decis. N° 82405 del 21.10.85;

- Accertato che nello schema di convenzione approvato col citato atto è stabilito, all'art. 5, un corrispettivo di £. 12.000 per mc. per la cessione di che trattasi;

- Che tale corrispettivo è quello stabilito dal Consiglio comunale per la cessione del diritto di superficie delle aree del P.E.E.P. ed è pari alla somma di £. 670/mc. quale costo dell'area e di £. 11.330/mc. quale corrispettivo per il costo delle urbanizzazioni;

- Che l'intervento costruttivo di che trattasi, e l'area ceduta, non è lo calizzato nel piano di zona, bensì in una area classificata "C", ai sensi dell'art. 51 della Legge n° 865/71;

- Che i predetti motivi non possono essere applicati i corrispettivi per la cessione delle aree del PEEP, come erroneamente indicato nella convenzione suddetta;

- Che le urbanizzazioni primarie all'interno dell'area ceduta saranno realizzate direttamente dalla Cooperativa concessionaria;

- Che l'ultimo comma dell'art. 51 della Legge n° 865/71 dispone che, anche nella eventualità di cessione di aree ai sensi dello stesso articolo, trovano applicazione le norme di cui all'art. 35 della stessa Legge;

- Che a norma dell'art. 35 della Legge n° 865/71 il concessionario deve comunque corrispondere, quale corrispettivo per la cessione, una somma relativa al costo di acquisizione dell'area nonché a quello delle opere di urbanizzazione;

- Che, relativamente alle opere di urbanizzazione, l'importo da richiedere alla Cooperativa per la cessione di che trattasi, essendo a carico della stessa le urbanizzazioni primarie, può essere determinato un importo, afferente le urbanizzazioni secondarie, pari a quello che, a norma delle tabelle parametriche adottate dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 5 della Legge n° 10/77, dovrà essere versato al Comune in caso di interventi in zona classificata "C";

- Che tale importo è di £. 1.870 per metro cubo;

- Che per l'intervento di che trattasi è stato ceduto alla Coop. "Monte Cresia" il diritto di superficie su un'area di 11.784 mq. sulla quale può essere realizzata una volumetria pari a 29.460 mc.;

- Che sulla base di quanto sopra, il corrispettivo può determinarsi nel modo seguente:

a) - costo dell'area (provvisorio e salvo conguaglio) mq. 11.784 x Lire 14.000 (pari al valore di esproprio di aree similari nella stessa zona stabilito dallo U.T.E. di Cagliari)

£. 164.976.000

b) - urbanizzazioni secondarie:

£. 1.870 per n° 29.460 mc.

£. 55.090.200

TOTALE

£. 220.066.200

D E L I B E R A

- 1) - di stabilire sulla base di quanto esposto in narrativa, in £. 220.066.200 oltre IVA il corrispettivo da richiedere alla Coop. "Monte Cresia" per la cessione del diritto di superficie dell'area assegnata con deliberazione C.C. N° 450 del 20.9.85;
- 2) - di modificare lo schema di convenzione approvato con il predetto atto n° 450/85, che si sostituisce con il nuovo schema di convenzione, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
- 3) - di dare atto che le urbanizzazioni primarie saranno realizzate, in esecuzione diretta, dalla Cooperativa concessionaria;
- 4) - di sottoporre la presente a ratifica del Consiglio comunale.-

Figura 36 - Estratto deliberazione di G.M. n. 914 del 05.12.1994

In relazione agli oneri di concessione dovuti (incidenza provvisoria costo area e oneri di urbanizzazione secondaria) è stato corrisposto solo il 50% di quanto previsto nel rep. n. 1695/1986, come segue: **£ 116.700.000** con assegno Cariplo n. 321.458.604-12 da nota Tesoreria Comunale n. 390007 del 24.04.1989 (50% di £ 233.400.000);

La quota residua in funzione di quanto previsto nella convenzione rep. n 2033/1989, pari a £ 103.366.200 (£ 220.066.200 - £ 116.700.000) oltre IVA di legge se dovuta, non è stata versata. Tale importo dovrà essere versato maggiorato di interessi per ritardato pagamento come previsto in convenzione (interessi o rivalutazione).

Nell'art. 7 si evidenzia anche che **il mancato pagamento dei corrispettivi dovuti, anche di una sola rata, previa imposizione di un termine perentorio per adempiere con addebito degli ulteriori interessi di mora al 5% annuo, avrebbe comportato in ultimo la decadenza dalla concessione.**

L'art. 6 della convenzione rep. n. 1695 del 13.05.1986 prevedeva il pagamento degli oneri di concessione come segue:

- il 50% del corrispettivo per costo provvisorio area e oneri di urbanizzazione secondaria entro 90 giorni dalla data di stipulazione delle convenzione (£ 116.700.000 corrisposto in data 24.04.1989 con **ritardo di circa 2 anni e 8 mesi**);
- l'importo residuo sarebbe dovuto essere ripartito in cinque rate del 10%, pertanto in parti uguali pari ad un quinto cadauna, da pagare con cadenza annuale a decorrere dalla data di stipulazione della convenzione, maggiorate degli interessi al tasso del 6%.

Alla luce di quanto sopra, essendo l'importo residuo di £ 116.700.000, le rate sarebbero dovute essere di £ 23.340.000/cadauna. I corrispettivi sarebbero dovuti essere versati come segue:

- £ 23.340.000 (€ 12.054,10) entro il 13.05.1987 maggiorato dell'importo di £ 1.400.400 per interessi, per complessive **£ 24.740.400**;
 - £ 23.340.000 (€ 12.054,10) entro il 13.05.1988 maggiorato dell'importo di £ 2.800.800 per interessi, per complessive **£ 26.140.800**;
- a seguito della modifica dell'importo di concessione, operata con la convenzione integrativa rep. n. 2033 del 11.01.1989, le rate sarebbero dovute essere rideterminate in funzione dell'importo residuo di **£ 103.366.200** che, diviso in parti uguali, avrebbe determinato rate di **£ 20.673.240 (€ 10.676,84)** modificando il piano di rateazione come segue:
- £ 15.339.720 (€ 7.922,30), detratto quanto versato in più con le rate precedenti, entro il 13.05.1989 maggiorato dell'importo di £ 2.761.150 per interessi, per complessive **£ 18.100.870**;
 - £ 20.673.240 (€ 10.676,84) entro il 13.05.1990 maggiorato dell'importo di £ 4.961.578 per interessi, per complessive **£ 25.634.818**;
 - £ 20.673.240 (€ 10.676,84) entro il 13.05.1991 maggiorato dell'importo di £ 6.201.972 per interessi, per complessive **£ 26.875.212**;
- per complessive **£ 121.492.100 (€ 62.745,43)**.

A seguito del mancato pagamento del corrispettivo di cui sopra la presenza di una formale messa in mora da parte del Comune, o altra nota di equivalente efficacia, configurerebbe la fattispecie della decadenza dalla concessione del diritto di superficie provvisoriamente concesso. In tal caso, ci sarebbe l'applicazione degli interessi di mora per l'inottemperanza.

a - in £. 14.000 = (provvisoriamente e salvo conguaglio dal
 costo area) a mq. per cui £. 14.000 X 11.784 = **£. 164.976.000**
 b - ~~in~~ in £. 1.870 per mc. volumetria realizzabile per le urbanizzazioni secondarie per cui £. 1.870 X 29.460 = £.===== **19536 x**
1870
36531320
55.090.200 = pertanto in complessive **£. 220.066.200** dando
 atto che la esecuzione delle urbanizzazioni primarie è a carico della Cooperativa concessionaria.

ART. 2

Al primo comma, rigo secondo, dell'art. 6 la cifra "233.400.000" viene cassata e sostituita da "220.066.200".

ART. 3

L'atto si intende integrato dal seguente art. 16:

"Le parti si impegnano stipulare atto aggiuntivo in conseguenza di disposizioni Legge o dell'Autorità Amministrativa competente".

IL CONCESSIONARIO *[Firma]*

Applicando alle singole rate non pagate l'**interesse di mora del 5%** come previsto nell'art. 6 della convenzione, fino alla data del 13.09.2019, si otterrebbe il seguente debito per interessi di mora da parte della Cooperativa:

- Interessi di mora al 5% annuo dal 13.05.1987 per il mancato pagamento dell'importo di £ 24.740.400 – coeff. 1,61666667: **£ 39.996.980;**
 - Interessi di mora al 5% annuo dal 13.05.1988 per il mancato pagamento dell'importo di £ 26.140.800 – coeff. 1,56666667: **£ 40.953.920;**
 - Interessi di mora al 5% annuo dal 13.05.1989 per il mancato pagamento dell'importo di £ 18.100.870 – coeff. 1,51666667: **£ 27.452.986;**
 - Interessi di mora al 5% annuo dal 13.05.1990 per il mancato pagamento dell'importo di £ 25.634.818 – coeff. 1,46666667: **£ 37.597.733;**
 - Interessi di mora al 5% annuo dal 13.05.1991 per il mancato pagamento dell'importo di £ 26.875.212 – coeff. 1,41666667: **£ 38.073.217;**
- per complessive **£ 184.074.836 (€ 95.066,72).**

L'importo complessivamente dovuto dalla cooperativa per capitale e interessi per ritardato pagamento, come su determinato, sarebbe di € 157.812,15.

Qualora si considerasse la rivalutazione ISTAT FOI (**rivalutazione monetaria**) alla data del 31 luglio 2019 (ultimo dato disponibile) dell'importo dovuto e non corrisposto alla data di scadenza di ogni singola rata, si avrebbe:

- **£ 24.740.400** entro il 13.05.1987, rivalutati a luglio 2019 (coeff. 2,311): **£ 57.175.064 (€ 29.528,46);**
 - **£ 26.140.800** entro il 13.05.1988, rivalutati a luglio 2019 (coeff. 2,203): **£ 57.588.182 (€ 29.741,81);**
 - **£ 18.100.870** entro il 13.05.1989, rivalutati a luglio 2019 (coeff. 2,062): **£ 37.323.994 (€ 19.276,23);**
 - **£ 25.634.818** entro il 13.05.1990, rivalutati a luglio 2019 (coeff. 1,951): **£ 50.013.530 (€ 25.829,83);**
 - **£ 26.875.212** entro il 13.05.1991, rivalutati a luglio 2019 (coeff. 1,828): **£ 49.127.887 (€ 25.372,44);**
- per complessive **£ 251.228.657 (€ 129.748,77).**

Nel caso in specie può essere applicata la rivalutazione monetaria al capitale dovuto alla scadenza delle singole rate da sommare agli interessi moratori come da convenzione, calcolati al 5% annuo, per complessivi **€ 224.815,49**. **Tale importo costituirebbe il debito attuale della Cooperativa nei confronti del Comune per il consolidamento del diritto di superficie in funzione di quanto previsto in convenzione.** A tale importo, a parere dello scrivente, deve essere sommato il maggior costo, rispetto a £ 164.976.000 provvisorio da convenzione, legittimamente sostenuto dal Comune per l'acquisizione delle aree strettamente sufficienti per la superficie e per la volumetria assegnate di cui si dirà a seguire, in perfetta analogia a quanto rappresentato per l'intervento di Viale Trento.

Ulteriore considerazione si può fare in relazione al mancato pagamento della quota commisurata agli oneri di urbanizzazione secondaria che, proprio perché oneri concessori strettamente correlati al rilascio di un titolo edilizio, per loro natura potrebbero essere assoggettati al **regime sanzionatorio di cui all'art. 19 della L.R. 23/85 e ss.mm.ii.**

Nell'**art. 8** della convenzione si dà atto che il concessionario sarebbe entrato nel possesso dell'area al momento in cui la convenzione stessa sarebbe divenuta esecutiva.

Non si ritengono necessarie ulteriori osservazioni di rilievo oltre quanto già illustrato per l'analogo caso del 5° biennio di Viale Trento. In particolare, nell'**art. 10** è previsto il **divieto di cessione a terzi dell'immobile costruito in mancanza totale o parziale delle opere di urbanizzazione e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità. Opere di urbanizzazione previste in esecuzione diretta.**

Successivamente alla stipulazione della convenzione di cui sopra l'Amministrazione Comunale di Sant'Antioco procedette con la redazione di un piano di Edilizia Economica Popolare di portata ampia, anche con valore ricognitivo di parte degli interventi già approvati di Edilizia Economica e Popolare lungo la Via Matteotti e il Viale Trento, che adottò con **deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 26.05.1989. Il P.E.E.P.**, redatto dall'Arch. Alfonso Curridori, di cui si dirà con maggior dettaglio in apposito separato capitolo.

Nel suddetto P.E.E.P. venne inserito il **Programma costruttivo** in esame, come ***Programma già approvato***, ma riportando in tabella i seguenti dati:

- superficie territoriale: m² 11.784; ➤ numero abitanti: 199;
- superficie per standard (aree per servizi pubblici): m² 0,00;
- superficie fondiaria: m² 11.784 (coincidente con la superficie territoriale);
- volumetria per servizi pubblici: m³ 0,00; ➤ volumetria per residenze: m³ 19.930;
- superficie per viabilità e parcheggi: m² 0,00 (non contemplata).

Criticità: Si rilevano immediatamente una serie di incongruenze, di seguito elencate:

- i dati riportati non risultano dedotti da alcuno strumento urbanistico vigente in quanto non sono conformi al Programma di Fabbricazione per le Zone “C4”, non sono contenuti nel dispositivo di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 450/1986 e non sono contenuti in un **Programma costruttivo** di dettaglio con valenza di Piano Particolareggiato;
- la superficie territoriale e quella fondiaria per loro stessa definizione non possono coincidere, come emerge banalmente anche dalla visione della foto aerea;
- la volumetria, interamente residenziale di **m³ 19.930** non si deduce da altri atti urbanistici a quella data formalmente esistenti ed adottati o approvati nelle forme di legge;
- a fronte della volumetria residenziale di m³ 19.930 si sarebbe dovuta avere una superficie minima fondiaria di **m² 7.972** ($19.930/2,50$) al fine di contenere l’edificabilità entro il limite dell’indice di edificabilità fondiario massimo di 2,50 m³/m² assentibile dal PdF alla data di approvazione della deliberazione di localizzazione;
- non è stata considerata la viabilità interna, peraltro attualmente di uso esclusivo dei residenti in quanto facente parte della superficie fondiaria (opere private a totale carico del privato – residenti e comproprietari del lotto – **opere condominiali**).

L’Amministrazione comunale, in fase di studio e approvazione del P.E.E.P. progettato dall’Arch. Alfonso Curridori, al fine di equilibrare l’intervento in oggetto in relazione proprio alla quota di superfici per servizi pubblici mancanti (standard di aree “S”), nel rispetto della normativa regionale vigente (decreto Assessoriale EE.LL. Finanza ed Urbanistica n. 2266/u/’83) recepita con il PdF, individuò idonea area confinante da acquisire al patrimonio comunale.

L’area individuata era sempre localizzata in Zona di espansione residenziale “C4” del PdF ma ad essa non venne attribuita nuova volumetria anche al fine di compensare implicitamente la volumetria in esubero attribuita all’intervento di Via Trilussa rispetto all’edificabilità assentibile in Zona “C4”.

L’area così individuata, acquisita al patrimonio comunale con Decreto di acquisizione ex art. 42bis del d.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii. in data 07.08.2015, aveva la superficie catastale di **m² 6.415** interamente destinati a servizi pubblici (campo sportivo e verde).



Figura 37 - Stralcio foto aerea dell’intervento con sovrapposizione mappa catastale (fonte Topogram mappe)

Perimetrazione in verde: area intervento costruttivo della Cooperativa, ex art. 51 L. 865/71

Perimetrazione in blu: area aggiuntiva con il P.E.E.P. redatto dall’Arch. Curridori) con ipotesi di assestamento P.E.E.P.

Acquisizione aree

A seguito dell'approvazione della deliberazione di C.C. n. 450 del 20.09.1985, dell'emissione del Decreto Sindacale n. 1351 del 20.11.1985 di occupazione d'urgenza delle aree interessate dall'intervento costruttivo e della successiva occupazione, vennero presentati ricorsi al TAR dalle ditte Bullegas Pietro e più e Agus Antonietta e più finalizzate alla dichiarazione di illegittimità del decreto sindacale di occupazione d'urgenza e della deliberazione di localizzazione dell'intervento.

Il TAR, riuniti i due ricorsi, con sentenza passata in giudicato n. 898 in data 28.07.1992, annullò i provvedimenti di cui sopra (deliberazione di C.C. n. 450/1985 e D.S. n. 1351/1985). Tuttavia, in conseguenza dell'intervento realizzato, l'area è stata definitivamente acquisita al patrimonio indisponibile comunale a titolo originario.

Ditta Bullegas Pietro e più. A seguito della Sentenza TAR, pertanto, i Signori Bullegas Pietro e Mario (eredi del Sig. Bullegas Giuseppino), con atto di citazione in data 03.05.1993, hanno convenuto in giudizio il Comune di Sant'Antioco nanti il Tribunale Civile di Cagliari per il risarcimento danni derivante dalla perdita dell'area della superficie di **m² 8.271**, distinte in catasto come segue:

- 15 mappale n. 14 della superficie catastale di m² 8.073;
- 15 mappale n. 306 della superficie catastale di m² 198.

La Giunta comunale, con deliberazione n. 454 del 15.06.1994, prendendo atto della Sentenza TAR, ha deliberato di transigere con la ditta Bullegas concordando il pagamento del corrispettivo di **£ 38.340/m²** (pari a **€ 19,80/m²**) comprensivo di indennità di occupazione e di risarcimento dei danni. Sulla valutazione delle aree l'UTE ha espresso parere favorevole con provvedimento n. 8122/1116/94/5 del 12.12.1994.

Le controparti, al fine di abbandonare la lite, hanno stipulato un atto transattivo in data 20.04.1995, rep. n. 25349, racc. n. 10312, a rogito dott. Giovanni Rosetti, Notaio in Carbonia, registrato a Iglesias in data 08.05.1994 al n. 880 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 18.05.1995, R.G. n. 13159, R.P. n. 8742.

Con l'atto transattivo l'Amministrazione comunale ha formalmente acquisito l'area della superficie di m² 8.271 per il corrispettivo di **£ 317.110.140 (€ 163.773,72)**, mandato di pagamento n. 1279 del 10.05.1995, comprensivo di capitale, interessi e delle spese giudiziarie. L'importo della transazione è stato corrisposto a valere interamente sul "Mutuo contratto per la copertura dei maggiori oneri delle indennità di esproprio" (capitolo 2501009/res. '93).

Oltre alle spese su indicate restano a carico del Comune le spese per la stipulazione dell'atto transattivo, notarili e accessorie, liquidate in £ 4.241.614 (€ 2.190,61) con mandato n. 2867 del 08.11.1995 (imp. con deliberazioni di G.M. n. 101 del 14.02.1995 e n. 732 del 20.10.1995) a valere sul "Mutuo contratto per la copertura dei maggiori oneri delle indennità di esproprio" (capitolo 2501009/res. '93).

A seguito della stipulazione dell'atto transattivo le parti hanno abbandonato il giudizio con compensazione integrale delle spese giudiziali. Le spese strettamente connesse con la stipulazione dell'atto transattivo sono state assunte dal Comune di Sant'Antioco.

Ora, per i fini dell'analisi dell'intervento in oggetto e, soprattutto, per definirne gli aspetti finanziari al fine di addivenire al consolidamento del diritto di superficie, è necessario analizzare la composizione del corrispettivo pagato dall'Amministrazione Comunale.

Trattandosi di transazione conseguente ad una lite giudiziale per risarcimento danni derivante dall'acquisizione delle aree a seguito di comportamento illegittimo della Pubblica Amministrazione, le uniche somme che possono essere poste a carico della ditta assegnataria sono strettamente quelle che il Comune avrebbe dovuto pagare se tutti gli atti posti in essere non fossero stati gravati da illegittimità. In sostanza, nel caso in esame, il corrispettivo addebitabile alla Cooperativa assegnataria è determinata dalla somma delle seguenti voci:

- a) costo effettivo che il Comune avrebbe dovuto sostenere secondo la normativa sulle espropriazioni vigente alla data dell'atto di transazione, partendo dal valore di mercato delle aree come da valutazione approvata dall'UTE o rettificata in sede di giudizio (le maggiori somme derivanti dal risarcimento danni non sono imputabili all'ente concessionario in quanto soggetto estraneo al procedimento gestionale);
- b) indennità di occupazione legittima (le indennità derivanti da occupazione illegittima non sono imputabili all'ente concessionario);
- c) spese tecniche ed accessorie di pianificazione, redazione degli stati di consistenza, rilievi, frazionamenti e simili.

Tutte le spese legali e quant'altro derivante dalla procedura illegittima non può essere posto a carico dell'ente concessionario.

Nel caso in esame, dalla documentazione esaminata, a parere dello scrivente, le voci da porre a carico dell'ente concessionario sarebbero le seguenti:

- a) in **relazione al costo di esproprio**. Per la determinazione di tale valore si potrebbe prendere a riferimento la stima del CTU ing. Masala nella causa Agus/Comune alla data della trasformazione irreversibile del fondo (29.07.1988). Valore area stimato in sede di giudizio per le altre aree adiacenti dello stesso intervento costruttivo. Il valore, di seguito riportato, è pari a **€/m² 14,33**. Considerato che trattasi del valore venale pieno e considerando che il reddito dominicale per le stesse aree era di € 5,84, il corrispettivo di esproprio ai sensi dell'art. 5 bis della L. 359/92 sarebbe dovuto essere pari a **(€/m² 14,33 x m² 8.271 + € 5,84 x 10) / 2 = € 59.290,92**, equivalente ad un'incidenza di **€ 7,17/m² (£ 13.880/m²)**, anche inferiore al costo provvisorio indicato in convenzione (£ 14.000/m²).

Per la determinazione del valore alla base della transazione le parti presero a riferimento il valore desunto dalla Sentenza della Corte d'Appello di Cagliari n. 319/93 del 02.04.1993 per aree analoghe non distanti da quelle in oggetto. Il valore desunto in Sentenza, onnicomprensivo di rivalutazione monetaria, era di £ 42.597/m² (€ 22,00/m²). Rispetto a tale valore, per la transazione in oggetto, venne applicata una riduzione del 10% ottenendo il valore unitario di £ 38.340/m² (€ 19,80/m²).

Considerato che l'importo di € 19,80/m² contiene capitale, interessi e spese legali e tenuto conto del calcolo degli interessi legali dal 29.07.1988 alla data della Sentenza, 02.04.1993, con un'incidenza del 34,87738%, si otterrebbe il valore di mercato alla data di riferimento pari a **€/m² 14,68** (€/m² 14,68 x 1,3487738 = (€/m² 19,80) – tenuto conto che tale valore è comprensivo di spese legali, l'importo di **€/m² 14,33** in precedenza utilizzato è da ritenersi ancor più congruo.

In relazione al corrispettivo di esproprio di £/m² 13.880 (**€/m² 7,17**) è d'obbligo precisare che trattasi di stima del valore di mercato di un'area ricadente in Zona urbanistica "C4" del Programma di Fabbricazione vigente a quella data, con indice di edificabilità territoriale di 1,00 m³/m². Al netto dell'incidenza del 10% per volumetria pubblica, l'edificabilità territoriale per residenze e servizi strettamente connessi con la residenza è data dall'indice di 0,90 m³/m².

Quanto sopra implica che il corrispettivo unitario di acquisizione in funzione della volumetria legittima di pertinenza dell'area acquisita sarebbe di €/m³ 7,17/0,90 = **€/m³ 7,96**.

Considerando tale valore per tutta la volumetria risultante da Concessione Edilizia e pari a m³ 19.930 si otterrebbe un corrispettivo area di concessione del diritto di superficie pari a **€ 158.642,80**. A tale importo dovrebbe essere sommato il maggior costo derivante da Sentenza per l'acquisizione delle aree Agus Antonietta e più.

Il valore di cui sopra, calcolato in funzione della volumetria effettivamente assegnata all'intervento, tiene conto del corrispettivo sostenuto dall'Amministrazione Comunale per l'acquisizione delle aree necessarie, di cui detto in relazione al P.E.E.P. dell'arch. Curridori, ad equilibrare sia gli standard mancanti (aree servizi pubblici) all'intervento di Via Trilussa e sia la quota volumetrica assegnata sulla base dell'indice territoriale da PdF.

La stipulazione dell'atto transattivo di cui sopra venne effettuato in assenza di frazionamento a cui si rimaneva per l'inserimento catastale corretto (art. 1). Allo stato attuale è necessario procedere con la verifica delle trascrizioni e vulture conseguenti alla stipulazione dell'atto transattivo al fine di adottare le dovute procedure per intestare correttamente le aree al patrimonio indisponibile comunale.

Ditta Agus Antonietta e più. In relazione alle **aree distinte nel NCT al F. 15, mapp. n. 9 di are 11,75, n. 10 di are 51,95 e n. 11 di are 00,35 della superficie complessiva di m² 3.548 i proprietari Agus Antonietta e più**, a seguito della Sentenza TAR di cui sopra, hanno citato il Comune nanti il Tribunale Civile di Cagliari chiedendo il risarcimento danni per l'occupazione illegittima delle stesse.

Il Tribunale Civile di Cagliari, con **Sentenza n. 2682/2001 del 12.10.2011** depositata in Cancelleria in data 18.10.2011, ha condannato il Comune di Sant'Antioco al risarcimento danni per l'occupazione illegittima delle aree per un importo complessivo pari a **€ 191.584,74** oltre spese accessorie di giudizio.

La condanna del Comune è stata conseguente all'"occupazione usurpativa" (*sine titulo*) delle aree di proprietà degli attori, a seguito dell'annullamento degli atti presupposti da parte del TAR Sardegna. In tale fattispecie di occupazione usurpativa il risarcimento del danno doveva essere commisurato al valore pieno del terreno perduto, stante l'inapplicabilità a tale tipo di occupazione della L. 359/1992, art. 5-bis, comma 7-bis (norma peraltro dichiarata illegittima con sentenza della Corte Costituzionale del 22.10.2007, n. 349).

Alla luce di quanto sopra e, in particolare, alla luce della Sentenza della Corte Costituzionale, deve essere riconosciuto un risarcimento pari al valore venale del bene. **Valore venale del bene che ordinariamente deve essere riconosciuto alla ditta espropriata sulla base della normativa vigente post Sentenza 349/2007.**

La stima del valore venale del bene alla data della trasformazione irreversibile del fondo (29.07.1988) venne effettuata dal CTU ing. Masala, in € **50.832,31** (€/m² 14,33) che, rivalutati alla data della Sentenza ammontavano a € **104.460,40** (€/m² 29,44).

Oltre all'importo di cui sopra è stato riconosciuto dal Tribunale il risarcimento del lucro cessante quantificato in € **87.124,34**.

Oltre all'importo complessivo di € 191.584,74 sono stati addebitati gli interessi legali dalla data della Sentenza fino al saldo e, come su detto, parte delle spese di causa.

Considerata la data della Sentenza **n. 2682** e che a tale data, dopo la Sentenza della Corte Costituzionale n. 349/2007 con la quale era stato dichiarato illegittimo l'art. 5-bis della L. 359/1992, il corrispettivo di esproprio sarebbe dovuto essere commisurato al valore venale della aree, si ritiene che il corrispettivo legittimamente da porre a carico della Cooperativa sia quello calcolato dal CTU alla data del 29.07.1988, pertanto € **50.832,31**.

Considerato che in fase di stima del valore venale dell'area si è tenuto conto della volumetria effettiva da programma di fabbricazione, pertanto pari a m² 3.548 x 0,90 m³/m² = m³ 3.193, si ottiene un maggiore valore di acquisizione, rispetto al valore di € /m³ **7,96**, come segue: € 50.832,31 - (€/m³ 7,96 x m³ 3.193) = € **25.416,03**.

Ditta Agus Antonietta e più. In relazione alle **aree distinte nel NCT al F. 15, mapp. n. 10 di are 64,15**, inserite nel P.E.E. P. redatto dall'Arch. Curridori, occupate con Ordinanza Sindacale n. 34 del 07.03.1988, è stato emesso Decreto sanante di acquisizione dal Responsabile dell'Ufficio espropriazioni del Comune di Sant'Antioco, ai sensi e per gli effetti dell'art. 42 bis del d.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii. Rep. n. 1 del 13.07.2015 (registro decreti n. 1 del 08.09.2014), registrato a Iglesias in data 22.07.2015 al n. 17 Mod. 1 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 07.08.2015, R.G. n. 21994, R.P. n. 17533.

L'indennizzo per l'acquisizione delle aree, approvato con determinazione del Responsabile dell'ufficio espropriazioni n. 1464 del 05.09.2014, è stato quantificato ai sensi dell'art. 42 bis del d.P.R. 380/2001 pari a € **64.598,47** (€/m² **10,07**) con incidenza di € /m³ **11,19**, così corrisposto, con fondi di bilancio (debiti fuori bilancio):

- mandato di pagamento n. 2492 del 12.05.2015 di € 32.479,24;
- mandato di pagamento n. 2493 del 12.05.2015 di € 32.479,23.

Spese accessorie sostenute dal Comune per la registrazione e adempimenti successivi: € 5.946,00.

In conclusione, il corrispettivo area ancora dovuto dalla Cooperativa per la concessione del diritto di superficie sarebbe determinato dalla **somma di € 158.642,80**, calcolato al valore di esproprio di €/m³ 7,96 per l'intera volumetria pari a m³ 19.930, incrementato del maggior costo per l'acquisizione delle aree ditta Agus e più, a seguito di Sentenza, pari a € **25.416,03** e a seguito di decreto sanante pari a € **18.648,40**. Da tale importo deve essere **detratto** quanto addebitato provvisoriamente alla Cooperativa con la Convenzione ex art. 35 della L. 865/71 di concessione del diritto di superficie e pari a € **85.202,99**, in parte corrisposto e in parte oggetto di calcolo di rivalutazione ed interessi come già relazionato.

Si ottiene così il debito residuo parziale del solo valore di esproprio alla data di irreversibile trasformazione delle aree di € **117.504,24** (€ 158.642,80 + € 25.416,03 + 18.648,40 - € 85.202,99).

L'importo di € **117.504,24** deve poi essere sommato con l'ulteriore debito in precedenza calcolato pari a € **224.815,49** determinando un credito complessivo del Comune pari a € **342.319,73**.

Malgrado i crediti vantati dal Comune nei confronti della Cooperativa Monte Cresia, in relazione alle tre procedure di acquisizione aree di cui detto, restano a carico dell'Amministrazione comunale tutte le somme derivanti da risarcimento danni e spese strettamente connesse, così quantificate:

- acquisizione aree ditta Bullegas Pietro e più: importo della transazione di € **163.773,72** (corrisposto a valore su Mutuo Banco di Sardegna con oneri di ammortamento in parte a carico dello Stato) oltre oneri accessori per la stipulazione dell'atto di transazione etc, diminuito dell'importo di € **59.290,92** di cui detto da porre a carico della Cooperativa. Residuano € 104.482,80 coperti con quota parte oneri di ammortamento mutuo a carico dello stato;
- acquisizione aree ditta Agus Antonietta e più a seguito di Sentenza: importo da Sentenza di € **191.584,74** (corrisposto con fondi di bilancio) oltre spese accessorie di giudizio etc., diminuito dell'importo di € **50.832,31** da porre a carico della Cooperativa. Residuano € 140.752,43 a carico del bilancio comunale;
- acquisizione aree ditta Agus Antonietta e più da decreto sanante: importo corrisposto pari a € **64.598,47** oltre oneri accessori etc, già corrisposto dal Comune e da porre interamente a carico della Cooperativa. l'importo residuo a carico dell'Amministrazione comunale risulta di € **140.752,43** oltre oneri accessori;

L'importo suddetto che, allo stato attuale risulterebbe uno scoperto per l'Amministrazione comunale, trova copertura nel piano finanziario dell'intervento considerando sia il credito complessivo nei confronti della cooperativa che negli introiti derivanti dalla trasformazione del regime giuridico, oltre che dalle potenzialità urbanistiche del P.E.E.P. in assestamento nella sua interezza di cui si dirà in apposito capitolo.

Stralcio elaborati P.E.E.P. redatto dall'Arch. Alfonso Curridori in relazione all'intervento di Via Trilussa

Richiamato quanto già detto in ordine all'annullamento della deliberazione di C.C. n. 450/1985 per illegittimità, pertanto dell'annullamento del piano di localizzazione ex art. 51 L. 865/71, l'intervento di Via Trilussa ang. Via Matteotti venne comunque inserito nel Piano di Edilizia Economica e Popolare redatto dall'arch. A. Curridori.

Presumibilmente anche a seguito delle irregolarità già riscontrate prima della Sentenza TAR, l'intervento venne inserito nel subcomparto A1, della superficie complessiva di m² 18.334 oltre la viabilità. Le aree dell'intervento ex art. 51 della L. 865/71, originariamente di m² 11.784, vennero integrate per compensazione degli standard mancanti, delle aree servizi della superficie di m² 6.550. In sostanza, con il P.E.E.P. ricognitivo di Via Matteotti, si attuò un parziale riordino dell'intervento sotto il profilo urbanistico e della legittimità.

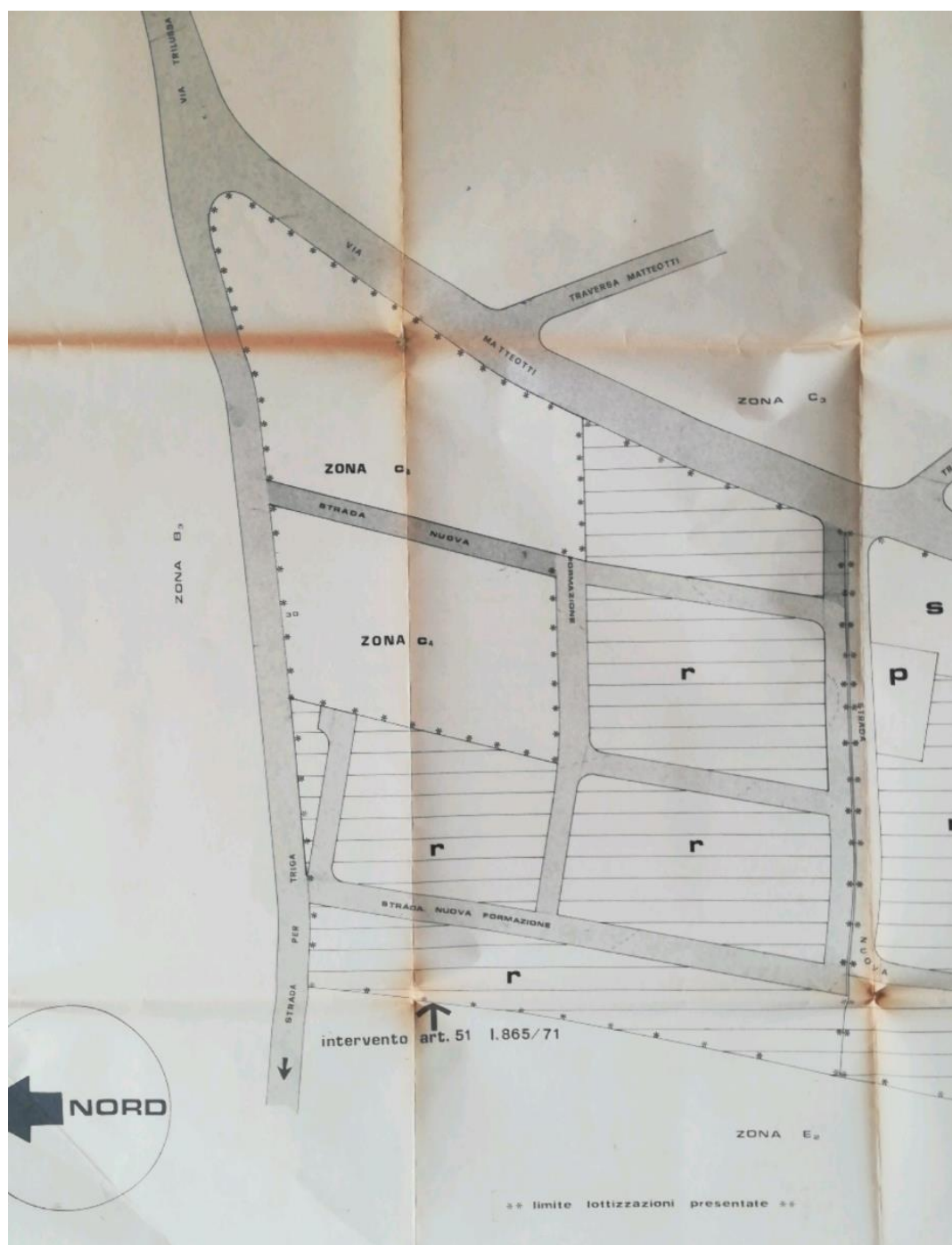


Figura 38 - Stralcio tav. n. 4 Comparto "A": Stato attuale - del P.E.E.P. redatto dall'arch. A. Curridori

Nella tavola n. 4 viene riportato lo stato conseguente all'approvazione del Piano di Localizzazione poi annullato dal TAR e nella tavola n. 5 l'inserimento unitario nel comparto A₁ del nuovo P.E.E.P., in uno con le aree standard "S" da acquisire al patrimonio comunale.

Dallo stralcio della foto aerea, inoltre, si può immediatamente riscontrare l'incongruenza tra Piano approvato e stato attuale a seguito del completamento dell'intervento.

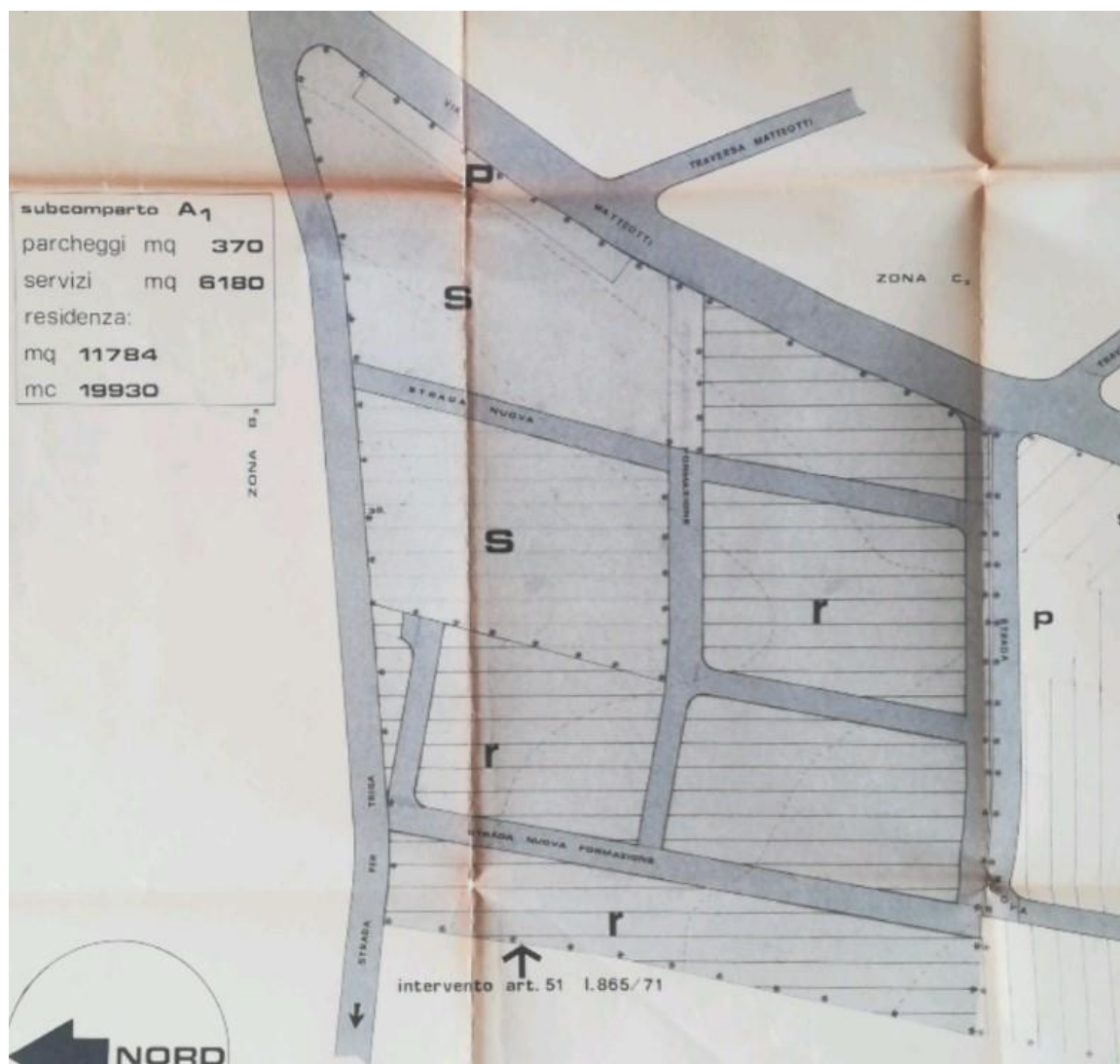


Figura 39 - Stralcio tav. n. 5 Comparto "A": di Piano - del P.E.E.P. redatto dall'arch. A. Curridori

Per quanto sopra, oltre che per le ulteriori motivazioni espresse in occasione dei singoli interventi, il Piano necessita di adeguamento in assestamento.

3.2.2 Intervento edilizio per la realizzazione di n. 50 alloggi di edilizia agevolata – Cooperativa Edilizia Monte Cresia a r.l..

Per la realizzazione dell'intervento in oggetto venne rilasciata la **Concessione Edilizia n. 141 del 14.07.1986**, pratica n. 113, per la realizzazione di n. 50 unità abitative di edilizia agevolata nell'area d'intervento di cui alla deliberazione di localizzazione di Consiglio Comunale n. 450/1985.

Si riportano a seguire alcuni stralci del testo della C.E. e della tavola n. 1 di progetto.

- L'innesto della viabilità interna alle vie Matteotti e Virilussa dovrà essere modificato previo successivi accordi con l'Amministrazione Comunale.-

Figura 40 - Prescrizione indicata in Concessione Edilizia



PARAMETRI			URBANISTICI
Indice Fondiario			25 mc./mq
Indice di Copertura			40%
Altezza Minima	Massima		420 750
Parcheggio Privato			1mq ogni 20mc
Superficie Copribile			mq 4713
Volume Edificabile			mc 29460
Tipologia	a schiera		

DATI			DA	PROGETTO
Dimensione n1 Alloggio	=	7,20 x 9,10	=	mq. 65,52 - Sup. Coperta
Sup. Coperta n. 50 Alloggi	=	65,52 x 48 + 110,63	=	3255,59 mq
Indice Copertura	=	$\frac{3256}{11784}$	=	28% < 40%
Altezza Alla Gronda	h=	600m		
Volume n.1 Alloggi		65,52 x 6,00	=	mc. 393,12
Volume n. 50 Alloggi		3255,59 x 6,00	=	19.536 mc.
Indice Fondiario		19536 / 11784	=	1,67 < 2,5

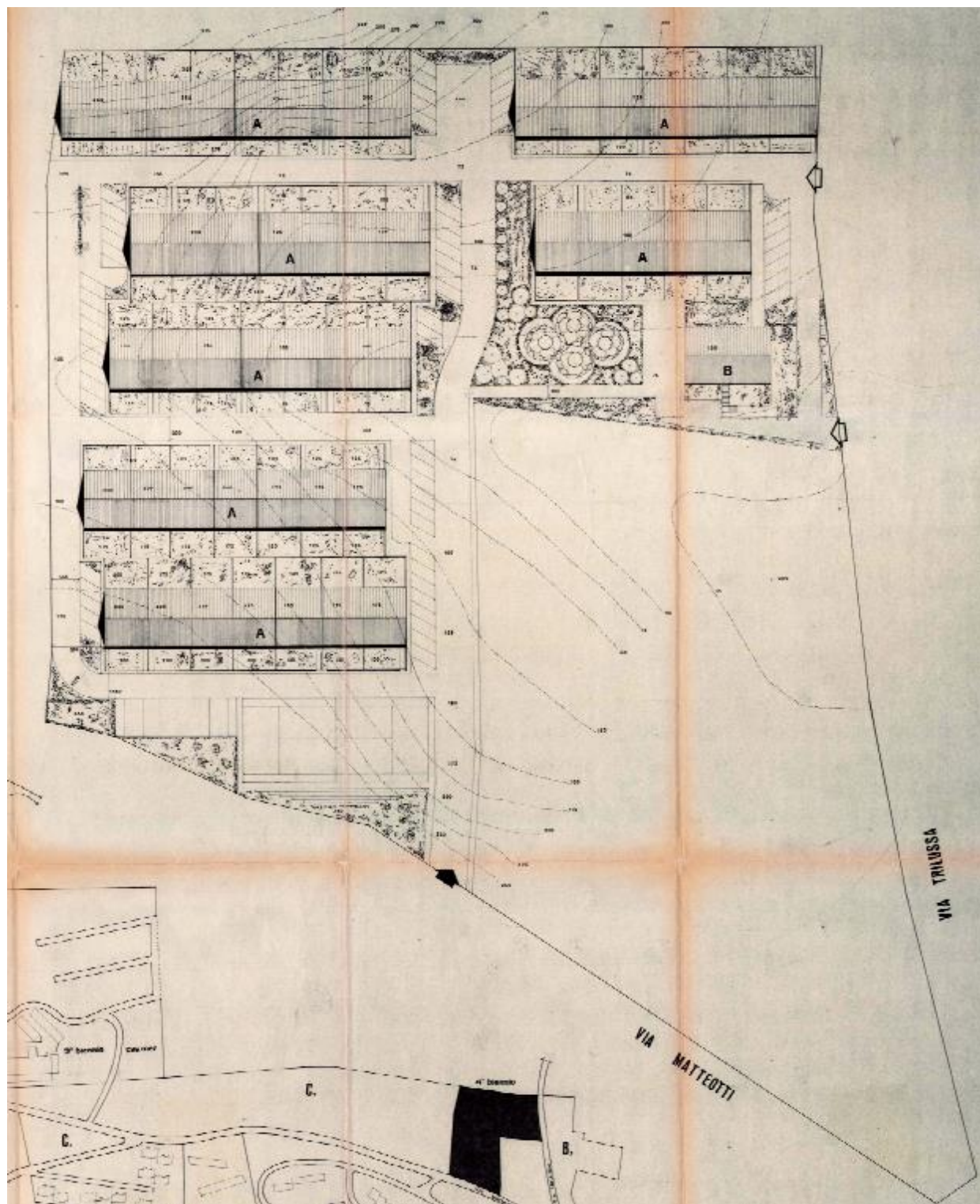


Figura 41 - Planimetria intervento

Come si evince dalla planimetria di progetto, l'intervento prevedeva al suo interno areali per verde e servizi e la viabilità direttamente collegata con la viabilità esistente al contorno.

Per come impostata la distribuzione interna, sembrerebbe che la volontà fosse quella di realizzare le opere di cui sopra come opere di urbanizzazione da cedere poi all'Amministrazione comunale per la successiva gestione.

In tal modo si giustificerebbe la previsione riportata in tutti gli atti di procedere con l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione interne.

Come però già ampiamente rappresentato, non esiste progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e tutte le opere interne sono state realizzate come opere condominiali in gestione allo stesso condominio.

Al riguardo, in merito alle criticità, si rimanda integralmente alle considerazioni analogamente fatte per l'intervento di Viale Trento.

Successivamente alla C.E. n. 141/1986 venne rilasciata l'autorizzazione n. 159, prat. N. 139/91 del 17.05.1991.

Per le unità immobiliari realizzate **non risulta ancora rilasciato il certificato di abitabilità**.

Inoltre, **non risulta agli atti un titolo edilizio che legittimi la modifica interna al lotto in relazione alla distribuzione delle schiere**.

A seguire si riportano alcuni stralci del Quadro Tecnico Economico dell'intervento.

- B - LEGGE R. 36 ART. 15 BIENNIO IV°
- 1) Importo ammesso a finanziamento da parte della Regione L. 3.000.000.000 /
con provvedimento n. 7618 del 29/07/815
 - 2) Decreto di concessione del contributo n. 25972 del 01/11/816
DECRETO N° 82 DEL 29-01-1988 (MUTUO INTEGRATIVO AGEVOLATO)
 - 3) Operatore COOP. EDILIZIA ex T.L. "MONTE CRESIA"
con sede in S. ANTIOCO
 - 4) Istituto Mutuante C.A.R.I. P. LO. con sede in CAGLIARI
 - 5) Ammontare investimento L. per n. alloggi
e mq. di S. con destinazione diversa
 - 6) Mutuo agevolato concesso il 08/10/816 di L. 2.500.000.000 /
per la costruzione di n. 50 alloggi
 - 7) Mutuo ^{AGEVOLATO} ord. integrativo concesso il 30/10/817 di L. 500.000.000 /
per la costruzione di n. 50 alloggi
 - 8) Progetto redatto da ARCH. PAOLO TRAMATTA approvato dalla Comm. Edilizia
il 21/01/816 e Concessione n. 141 del 14/07/816 ovvero variante:
 - 9) Convenzione stipulata con il Comune il 13/05/816 n. 1695 REPERTORIO
 - 10) Inizio lavori in data 18/08/816 ed ultimazione lavori in data 29/07/818
 - 11) Tempo effettivo impiegato per la realizzazione dell'intervento: 712 giorni

QUADRO 1		DATI METRICI, PARAMETRICI, STATISTICI E CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEL PROGRAMMA COSTRUTTIVO REALIZZATO AMMESSO A FINANZIAMENTO AGEVOLATO.							
Categoria alloggi di Superficie utile	Alloggi		Van. utili n°	Van. convenz. n°	Posti letto n°	Superficie utile (S _u)		K	
	Numero	In %				mq	In %		
1	2	3	4	5	6	7	8		
minore di 46 mq									
da 46,0 a 60 mq									
da 60,01 a 70 mq									
da 70,01 a 85 mq	50	100	325	300	200	4736,8	100		
TOTALI	50	100	325	300	200	4736,8	100		
Superfici non residenziali (S _{nr})									
Destinazione	mq	% S _{nr}	Tipo edilizio		N.ro piani	Volume v.p.p. complessivo mc	Volume v.p.p. fuori terra mc	Superficie utile (S _u) mq	K
9	10	11	12		13	14	15	16	17
A. CANTINE E SOFFITTE	/		☐ 1. ISOLATO						
B. LOGGE E BALCONI	210,13		☐ 2. IN LINEA						
C. ANDRONI E PORTIC.	/		☐ 3. A GRADONI						
D. VOL. TECNICI	226,56		☒ 4. A SCHIERA		2	19.536	19.536	4736,8	4,12
E.	/		☐ 5. ARTIC.-ELEM. SING.						
18 TOTALE PARZIALE	497,68		☐ 6. ARTIC.-ELEM. LINEA						
F. AUTORM. SINGOLE	/		☐ 7.						
F. AUTORM. COLLETT.	/		☐ 8.						
19 TOTALE S _{nr}	497,68		TOTALI		2	19.536	19.536	4736,8	4,12
20 SUPERFICIE COMPLESSIVA S _t = S _u + 0,60 S _{nr} = 4736,8 + 298,37						= 5.035,17			

QUADRO 2		CONSISTENZE E COSTI PER LA VERIFICA DEL MUTUO CONCESSO													
UNITÀ IMMOBILIARE	LOTTO	FABBRICATO	SCALA	PIANO	INTERNO	SUPERFICIE UTILE S.	% S. TOTALE	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICI NON RESIDENZIALI S...						
									le superfici non residenziali relative a parti comuni devono essere attribuite in proporzione a S.J						
						A	B	C	D+E	(A+B+C+D+E)	F	colonna 13 + colonna 14			
mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1						94.83	200,00	a	-	-	-	-	9.97	-	9.97
2						11	11	11	-	-	-	-	11	-	11
3						11	11	11	-	-	-	-	11	-	11
4						11	11	11	-	-	-	-	11	-	11
5						11	11	11	-	-	-	-	11	-	11
6						11	11	11	-	-	-	-	11	-	11
7						11	11	11	-	-	-	-	11	-	11
20						11	11	11	-	-	-	-	11	-	11
21						11	11	11	-	-	-	-	11	-	11
22						11	11	11	-	-	-	-	11	-	11
23						11	11	11	-	-	-	-	11	-	11

QUADRO 2		CONSISTENZE E COSTI PER LA VERIFICA DEL MUTUO CONCESSO													
UNITÀ IMMOBILIARE	LOTTO	FABBRICATO	SCALA	PIANO	INTERNO	SUPERFICIE UTILE S.	% S. TOTALE	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICI NON RESIDENZIALI S. - le superfici non residenziali relative a parti comuni devono essere attribuite in proporzione a S.J.						
						A			B	C	D + E	(A + B + C + D + E)	F	colonna 13 + colonna 14	
1	2	3	4	5	6	mq	7	8	9	10	11	12	13	14	15
47						94.83	2.00%	a	-	-	-	-	9.97	-	9.97
48						11	11	11	-	-	-	-	11	-	11
49						92.48	1.95%	a	-	-	-	-	9.46	-	9.46
50						11	11	11	-	-	-	-	11	-	11

segue:
QUADRO 2

CONSISTENZE E COSTI PER LA VERIFICA DEL MUTUO CONCESSO

RESERVATO
ALL'UFFICIO

UNITÀ IMMOBILIARE	SUPERFICIE COMPLESSIVA S=5+10,60 S. 1+1+4 mq	LIMITI DI COSTO		MAGGIORAZIONI				COSTI MASSIMI CONSENTITI		COSTI MASSIMI PER ALLOGGIO		PREZZO DI CONVENZIONE PER ALLOGGIO	IMPORTO MUTUO AGEVOLATO CONCESSO	IMPORTO MUTUO ORDINARIO CONCESSO	PERCENTUALE (col. 28) (col. 26)	
		COSTO DI COSTRUZIONE C. C.	COSTO DI INTERVENTO C. I.	a (5%) Lire/mq	b (10%) Lire/mq	c (15%) Lire/mq	d (20%) Lire/mq	COSTRUZIONE Icol. 17 + 19 + 20 + 21 + 22 Lire/mq	INTERVENTO Icol. 18 + 19 + 20 + 21 + 22 Lire/mq	COSTRUZIONE Icol. 16 x col. 23 Lire	INTERVENTO Icol. 16 X col. 24 Lire					
1	100,81	447.000	636.000	-	-	-	-	447.000	636.000	45.062.070	63.107.060	-	60.000.000	-	95,08	
2	11	11	11	-	-	-	-	11	11	11	11	-	11	-	11	
3	11	11	11	-	-	-	-	11	11	11	11	-	11	-	11	
47	11	11	11	-	-	-	-	11	11	11	11	-	11	-	11	
48	11	11	11	-	-	-	-	11	11	11	11	-	11	-	11	
49	92,45	11	11	-	-	-	-	11	11	43.873.050	61.441.900	-	60.000.000	-	97,65	
50	11	11	11	-	-	-	-	11	11	11	11	-	11	-	11	

VERIFICA, PER GLI ALLOGGI ASSISTITI DA MUTUO AGEVOLATO, DELLA SPESA SOSTENUTA IN RELAZIONE AI MUTUI CONCESSI, AL TOTALE DEL COSTO D'INTERVENTO CONVENZIONALE E AL TOTALE DELL'INVESTIMENTO CALCOLATO CON I PREZZI DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI.			
QUADRO 4	1	2	3
MUTUO AGEVOLATO (tot. colonna 28 quadro 2)	5.000.000.000		
MUTUO ORDINARIO (art. 50 L. 25)			
Tot. colonna 28 quadro 2 relativamente agli alloggi assistiti da mutuo age- volato			
TOTALE	5.000.000.000	3.159.032.680	

NOTE - Indicare nelle note il meccanismo di revisione del prezzo di cessione previsto in convenzione, ed i parametri preel e riferimento.

Nel quadro Q2 di cui sopra l'importo, pari alla differenza tra C.G. e C.C., **£ 901.297.220** equivalente al 40% di C.C., comprende gli oneri per spese tecniche e generali, per prospezioni geognostiche, per acquisizione aree e urbanizzazioni, per spese promozionali, oneri finanziari e tasse.

Considerato che della percentuale massima del 40% di cui sopra, la quota del 10% massima, anche ai sensi dell'art. 11, primo comma, lett. d), è relativa alle spese generali, comprese quelle di preammortamento, progettazione e finanziamento, il residuo 30% include le spese per prospezioni geognostiche, acquisizione aree, urbanizzazioni e IVA anche sul costo di costruzione nella misura al momento vigente per gli interventi di edilizia agevolata, pari a: **£ 675.972.915 (€ 349.110,87)**.

Considerando un'incidenza complessiva del 10% per prospezioni geognostiche (normalmente il 2%), IVA (circa il 5%: 4% sul C.C. più IVA su oneri accessori) e il 3% per imprevisti, residua la percentuale del 20% per acquisizione aree e urbanizzazioni, pari a **£ 450.648.610 (€ 232.740,58)**.

In relazione a quanto sopra emerge che la Cooperativa, allo stato attuale, ha incassato dagli assegnatari in conformità al QTE approvato, con la cessione degli alloggi, un importo di gran lunga più elevato di quanto non sia stato ad essa addebitato provvisoriamente con la convenzione ex art. 35 della L. 865/71 e di quanto la Cooperativa stessa abbia ad oggi corrisposto per costo area e oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si significa, inoltre, che l'importo complessivo di C.C. pari a £ 2.250.725.460 comprende anche gli oneri di sistemazione esterna, interni al lotto, quali: camminamenti pedonali e carrabili, parcheggi privati, illuminazione, sottoservizi, giardini e altre opere di arredo e sistemazione esterna; **tutte opere aventi natura condominiale e non di opere di urbanizzazione pubbliche.**

La definizione di aree per parcheggi pubblici e verde attrezzato e spazi pubblici, riportata in concessione edilizia, opere peraltro non realizzate in diffinità dalla Concessione stessa, non costituiscono opere di urbanizzazione e, tantomeno pubbliche, essendo mere opere condominiali private.



Figura 42 - Vista aerea dell'intervento di Via Trilussa ang. Via Matteotti (immagine Google Earth)



Figura 43 - Vista dalla Via Matteotti: ingresso privato al lotto (immagine Google Earth)

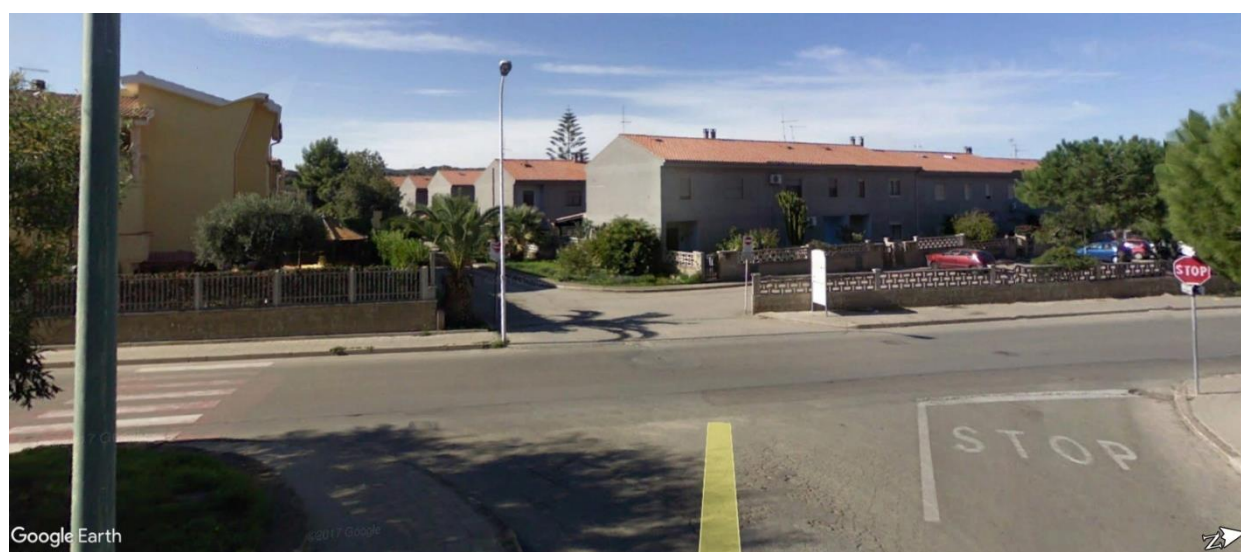


Figura 44 - Vista dalla Via Matteotti: ingresso privato al lotto (immagine Google Earth)



Figura 45 - Vista del lotto lungo la Via Matteotti (immagine Google Earth)



Figura 46 – Vista dalla Via Trilussa dell'area verde e servizi integrata con il P.E.E.P. arch. Curridori (fonte Google Earth)



Figura 47 - Vista dalla Via Trilussa dell'area verde e servizi integrata con il P.E.E.P. arch. Curridori (fonte Google Earth)



Figura 48 - Vista del lotto lungo la Via Trilussa (immagine Google Earth)



Figura 49 - Vista ingresso al lotto lungo la Via Trilussa (immagine Google Earth)



Figura 50 - Vista posteriore al lotto lungo la Via Trilussa (immagine Google Earth)



Figura 51 - Vista dalla Via Matteotti dell'area verde e servizi integrata con il P.E.E.P. arch. Curridori (fonte Google Earth)

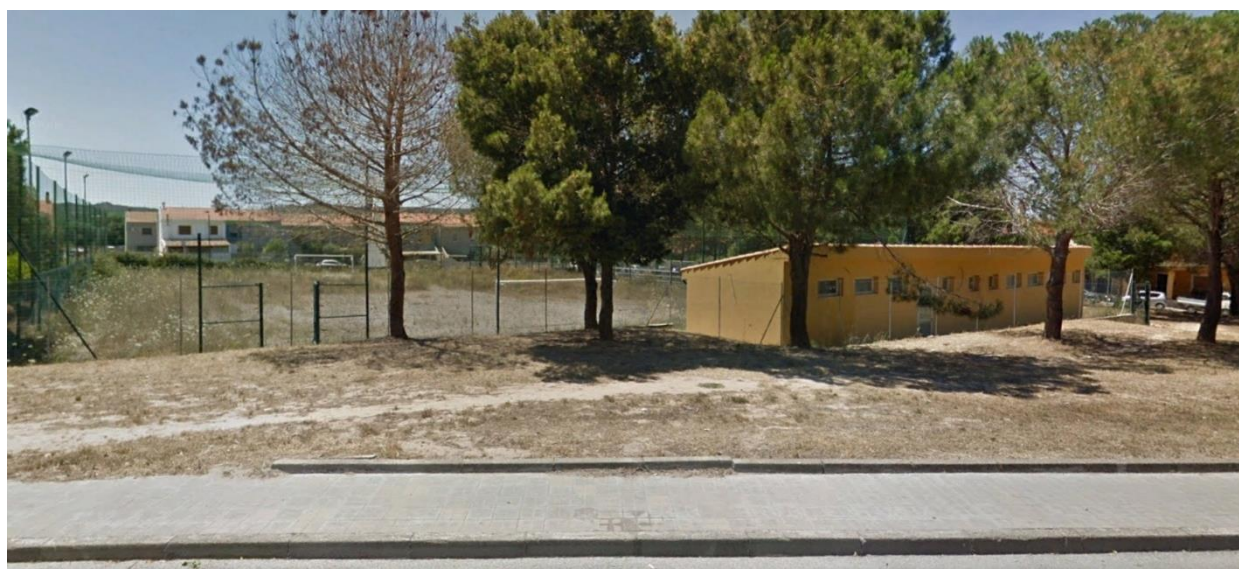


Figura 52 - Vista dalla Via Matteotti dell'area verde e servizi integrata con il P.E.E.P. arch. Curridori (fonte Google Earth)

Conclusioni - Soluzione proposta

La fattispecie in esame si ritiene possa essere semplicemente definita con la **stipulazione della convenzione definitiva ex art. 35 della Legge 865/71 di concessione del diritto di superficie novantanovenale**, previo superamento delle criticità urbanistiche e recependo i relativi contenuti convenzionali.

Ad oggi, salvo che per la preventiva definizione delle problematiche urbanistiche rilevate, oltre che di quelle finanziarie, non esiste nessuna preclusione alla stipulazione della convenzione definitiva per il **consolidamento del diritto di superficie** limitatamente alle aree fondiari di pertinenza delle unità abitative realizzate.

La stipulazione delle convenzione definitiva, in ogni caso, non può prescindere dall'adeguamento del P.E.E.P. di Via Matteotti e dall'approvazione di tutti gli atti di natura urbanistica (generale e attuativa), edilizia e finanziaria, in conformità alla legislazione vigente, che riconduca l'intervento all'interno dell'alveo della legittimità, per quanto possibile almeno sotto il profilo parametrico nel rispetto del D.A. EE.LL., Finanze ed Urbanistica n. 2266/u/83 e successive modificazioni. In particolare in relazione al parametro di edificabilità territoriale nel rispetto dell'indice massimo previsto dal Decreto Floris di 1,50 m³/m².

La soluzione proposta si potrebbe concretizzare con l'adozione dei seguenti atti:

- verifica della perimetrazione della Zona "C4" interessata dall'intervento con quanto graficamente riportato nel Programma di Fabbricazione vigente alla data di adozione della deliberazione di localizzazione e nel

- Piano Urbanistico Comunale oggi vigente, previa eventuale redazione di dettagliato rilievo topografico – la verifica dovrà essere effettuata considerando sia le aree effettivamente interessate dall'intervento, come da stato di fatto, sia le aree per servizi pubblici integrate con il Piano dell'arch. Curridori, pur esse classificate in "C4" nel P.U.C. vigente – le aree complessivamente in zona "C4" dovranno poi essere prese in considerazione nel P.E.E.P. redatto dall'arch. Curridori in variante e assestamento ai fini non solo pianificatori ma anche di verifica del rispetto dell'indice di edificabilità territoriale di $1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- i dati territoriali del P.E.E.P. in assestamento dovranno essere verificati includendo la quota di proprietà pubblica, coincidente con il demanio, se inclusa nella Zona "C4" del PUC vigente o del vecchio PdF;
 - verifica dei parametri edificatori del P.E.E.P. di Via Matteotti (indici di edificabilità e destinazione aree per servizi pubblici), redatto dall'arch. Curridori, che ha ricompreso anche l'intervento costruttivo in oggetto - eventuale recepimento nel P.U.C. in variante in relazione all'indice di edificabilità territoriale qualora dovesse essere complessivamente superiore a $1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ previsto per le Zone "C4" in cui ricade il piano. In tal caso si opererebbe una modifica dell'indice territoriale, in aumento rispetto a quello della Zona "C4", recependo l'indice di fatto, ovviamente entro il limite massimo di $1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ previsto dalla legislazione regionale in urbanistica;
 - adeguamento degli elaborati grafici aventi valenza di piano particolareggiato in ambito di edilizia residenziale pubblica, alternativo al Piano di Zona, in cui siano definiti nel dettaglio tutti gli aspetti urbanistici e finanziari. I parametri base di dimensionamento e finanziario si ritiene debbano derivare dai dati della Concessione Edilizia n. 141/1986:
 - ✓ **volumetria per residenziale** e s.s.c.r. da P.E.E.P. (nelle abitazioni): **$\text{m}^3 19.930,00$** ;
 - ✓ **volumetria totale** comprensiva della quota per servizi pubblici da decreto Floris: $\text{m}^3 19.930,00/0,90 = \text{m}^3 22.144,44$;
 - ✓ **volumetria per servizi pubblici**, pari al 10% della volumetria totale: **$\text{m}^3 2.214,44$** ;
 - ✓ abitanti insediabili: $\text{m}^3 22.144,44/100 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 222 \text{ ab.}$;
 - ✓ superficie fondiaria minima nel rispetto dell'indice fondiario massimo oggi vigente di $2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$: $\text{m}^3 19.930,00/2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2 = \text{m}^2 9.965,00$;
 - ✓ superficie per servizi pubblici "S" minima da PdF a quel momento vigente: $222 \text{ ab.} \times 22,0 \text{ m}^2/\text{ab} = \text{m}^2 4.884$;
 - ✓ superficie territoriale teoricamente necessaria per una volumetrica complessiva di $\text{m}^3 22.144,44$ con indice territoriale da Zona "C4": **$\text{m}^2 22.144,44$** ;
 - ✓ superficie territoriale dell'intervento, compresa la superficie di aree "S" aggiunta con il P.E.E.P. di Curridori: **$\text{m}^2 18.334$** ;
 - ✓ essendo la superficie di $\text{m}^2 18.334$ interamente in zona "C4" nel P.U.C. vigente, la stessa genera una dotazione volumetrica massima di **$\text{m}^3 18.334$** ;
 - ✓ superficie territoriale mancante per produrre la volumetria complessiva di $\text{m}^3 22.144,44 = \text{m}^2 3.810,44$ ($\text{m}^2 22.144,44 - \text{m}^2 18.334,00$);
 - negli elaborati grafici di piano attuativo dovrà essere individuata l'effettiva **superficie fondiaria** minima di **$\text{m}^2 9.965,00$** , comprendente anche le pertinenze esterne ad uso esclusivo o condominiali: aree giardini pertinenziali e aree verdi comuni; viabilità interna e parcheggi, condominiali – su tale superficie fondiaria, una volta approvati gli elaborati di piano ai sensi di legge, potrà essere concesso il diritto di superficie definitivo – tutti gli oneri di gestione, compresa l'illuminazione, interna alle aree fondiarie fa capo esclusivamente al condominio. **Dato atto che l'area edificata e di pertinenza degli alloggi è pari a $\text{m}^2 11.784$, di poco superiore alla superficie fondiaria minima da P.U.C. ($\text{m}^2 9.965,00$), si ritiene che il lotto definitivo da prendere in considerazione per la trasformazione del regime giuridico sia quello risultante da Concessione Edilizia;**
 - dovrà essere corrisposto il saldo degli oneri di urbanizzazione secondaria, presumibilmente sulla base della tariffa oggi vigente e per la volumetria effettiva di **$\text{m}^3 19.930,00$** , diminuito dell'importo già versato e pari a £ 28.749.580 (€ 14.847,92) – nell'importo versato non deve essere considerata l'IVA dovuta a quel periodo;
 - quantificazione degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, tenendo conto della volumetria effettivamente realizzata di **$\text{m}^3 19.930,00$** e in funzione del progetto esecutivo da redigersi a cura della Cooperativa e da approvarsi nel rispetto delle normative sull'esecuzione delle opere pubbliche. Progetto da redigersi in conformità al Piano attuativo "in assestamento" da approvarsi nel rispetto di quanto sopra detto. Nello specifico:
 - ✓ progetto esecutivo ed esecuzione diretta delle opere a verde e parcheggi per una superficie minima di aree verdi e parcheggi pubblici pari a circa $222 \text{ ab.} \times (11,00 + 3,05) \text{ m}^2/\text{ab} = \text{m}^2 3.119,10$ (si considera

solo l'incidenza delle aree "S3" e "S4" minime nel rispetto delle percentuali del decreto Floris riproporzionate al parametro di 22,00 m²/ab. del PdF;

- ✓ quantificazione in numerario delle opere di urbanizzazione al contorno al servizio del lotto, quali: 50% delle opere insistenti sulle Vie Trilussa e Matteotti per il tratto del lotto interessato; – in luogo del pagamento in numerario dell'importo calcolato si propone la realizzazione in esecuzione diretta per aree "S3" e "S4" ad integrazione di quelle minime di cui all'alinea precedente;
- quantificazione del corrispettivo legittimo di acquisizione di tutte le aree, oltre oneri accessori per spese tecniche etc., per la superficie complessiva di m² **18.334** da parte del Comune e versamento al Comune di pari corrispettivo, maggiorato di oneri accessori, imposte e oneri vari da parte della Cooperativa per la corrispondente volumetria di m³ **19.930** di competenza della Zona "C4".

Elementi base per la trasformazione del regime giuridico in piena proprietà

Premesso che, allo stato attuale, a seguito delle criticità emerse e sintetizzate sotto il profilo urbanistico e edilizio, ai fini della trasformazione del regime giuridico in piena proprietà è necessario quanto segue:

- e) assestare l'intervento risolvendo le criticità urbanistiche e finanziarie riscontrate;
- f) sanare, ove necessario e qualora ve ne siano i presupposti, le illegittimità in relazione ai titoli edilizi rilasciati;
quanto sopra con la definizione degli aspetti finanziari e la corresponsione degli oneri concessori dovuti;
- g) **consolidamento del diritto di superficie** in capo alla cooperativa o agli aventi diritti, attuali proprietari superficiali, a seguito della soluzione delle problematiche di cui alle lettere a) e b);
- h) stima del valore venale delle aree fondiari oggetto di possibile istanza di trasformazione in piena proprietà, da utilizzare nelle formule per il calcolo del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico di assegnazione. Dal corrispettivo base dovrà essere detratto quanto strettamente versato dalla Cooperativa per il diritto di superficie e definito in fase di consolidamento di cui alla lett. c).

Fino alla definizione del consolidamento e alla risoluzione delle problematiche riscontrate, si ritiene non vi siano i presupposti per l'adozione di alcun atto ai sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii..

Ad integrazione di quanto sopra, inoltre, fino alla eliminazione delle citate criticità e alla definizione del consolidamento, si ritiene problematica anche l'autorizzazione alle compravendite della proprietà superficiale degli alloggi.

Una volta definito e versato il corrispettivo dovuto per il consolidamento del diritto di superficie si potrà determinare il corrispettivo per la trasformazione del regime giuridico in piena proprietà. A tal fine, il valore da prendere in considerazione quale corrispettivo versato per l'acquisizione delle aree, in applicazione della formula di cui al comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii., sarà di € 158.642,80 + € 25.416,03 = € 184.058,83.

Di tale importo, la cifra di € 42.601,50 dovrà essere rivalutata con i coefficienti ISTAT FOI, dalla data del 24.04.1989 fino alla data della trasformazione, maggiorato dell'importo di € 141.457,33 da rivalutare a decorrere dalla data in cui sarà pagato al Comune.

Il corrispettivo complessivo dovrà essere suddiviso tra le 50 unità abitative in parti uguali o in funzione delle tabelle millesimali di proprietà superficiale del lotto.

3.2.3 Cessione della proprietà superficiale degli alloggi.

In ottemperanza alle disposizioni RAS di finanziamento, copia degli atti pubblici di cessione in proprietà sarebbe dovuta essere trasmessa, oltre che all'Ufficio RAS competente del Servizio edilizia residenziale, anche al Comune di Sant'Antioco cui compete, in particolare, la verifica ed il controllo dell'effettiva applicazione dei prezzi di cessione degli alloggi.

In relazione ai contenuti degli atti di cessione degli alloggi dalla Cooperativa ai propri soci e ai prezzi di cessione adottati, allo stato attuale non si procede con la disamina puntuale in quanto non si dispone dell'interezza di tali atti.

Si procederà a relazionare in merito, qualora si dovessero rilevare criticità, non appena acquisiti integralmente i relativi rogiti di cessione.

In ogni caso, si riportano alcuni stralci salienti del rogito rep. n. 23107, vol. 12165 di assegnazione di un alloggio.

REPERTORIO N. 23107

VOLUME N. 12165

ATTO DI ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO
IN DIRITTO DI SUPERFICIE
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2.004 (duemilaquattro), il giorno ventisei del mese di giugno.

26 giugno 2004

d) che convenzione citata alla precedente lettera b, la Cooperativa si è obbligata, appena il Comune sarebbe divenuto proprietario dell'area a seguito del Decreto Definitivo di espropriazione esecutiva o di cessione volontaria, a versare, sotto pena della decadenza della concessione, la eventuale differenza tra il prezzo provvisorio di esproprio ed il prezzo definitivo di acquisizione delle aree;

e) che i sopra detti immobili sono stati edificati in base a Concessione edilizia n. 141 in data 14.7.1986, pratica edilizia n. 113 anno 1986, e successiva autorizzazione edilizia n. 158 anno 1991 prat.n. 139/91 del 17.5.1991, tutte rilasciate dal Comune di Sant'Antioco;

f) che per gli stessi fabbricati non è stato ancora rilasciato il certificato di abitabilità;

g) che con scrittura privata di assegnazione alloggio in data 13/07/1989 registrata a Iglesias il 18/07/1989 al n. 1206 mod. 3, la Cooperativa ha assegnato al "Socio" [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile oggetto del presente atto per il corrispettivo di lire 68.000.000 (sessantottomilioni), pari ad euro 35.119,07 (trentacinquemilacentodiciannove virgola zero sette)..

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, i componenti convergono e stipulano quanto segue:

ART.1) - La "MONTE CRESIA SOCIETA COOPERATIVA A RESPONSABILITA LIMITATA" assegna in favore del "SOCIO" [REDACTED]

e del di lui coniuge [REDACTED]

che in regime di comunione legale dei beni tra coniugi accettano ed acquistano, il diritto di superficie per la durata di 99 (novantanove) anni a far tempo dal 13.5.1986 sul seguente immobile sito nel Comune di SANT'ANTIOCO, e precisamente:

- appartamento unifamiliare a schiera facente parte del "Fabbricato E", il [REDACTED] contando da destra a sinistra per chi guarda il fabbricato con fronte alla via Matteotti, con accesso dalla via Matteotti n.2/38, composto da:

- al piano terreno: cortile antistante e retrostante, ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, bagno, e scala di accesso al primo piano;

- al primo piano alto: tre camere, bagno, e disimpegno.

Confinante con strada interna, appartamento censito con il mappale 528 [REDACTED] e con appartamento censito con il mappale 528 [REDACTED]

Censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati:

- Comune di: SANT'ANTIOCO Foglio 15 Mappale 528 sub [REDACTED] in Via Matteotti n. 2/38, Piano T/1, Categ. A/2, Classe 2, vani 7, Rendita Catastale Euro 542,28, regolarmente in ditta alla Cooperativa per il diritto di superficie.

Quanto assegnato meglio risulta contornato in nero nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Ai sensi della legge 19.5.1975 n. 151 i signori [REDACTED] dichiarano di essere coniugati in comunione dei beni.

La parte assegnataria si obbliga a non rivendere nè locare l'appartamento assegnatogli per i cinque anni successivi alla stipula del presente atto.

Scaduti i cinque anni, in caso di vendita dell'alloggio il Socio dovrà comunicare alla Cooperativa la sua intenzione di vendere e la Cooperativa avrà diritto di prelazione a parità di condizioni e prezzo per l'acquisto dell'alloggio.

La vendita effettuata in deroga a quanto sopra è inefficace nei confronti della Cooperativa.

La vendita effettuata in deroga a quanto sopra è inefficace nei confronti della Cooperativa.

Nelle premesse dell'atto si richiama la scrittura privata di assegnazione dell'alloggio, stipulato in data 13.07.1989, per il corrispettivo di £ 68.000.000 (€ 35.119,07).

Nell'art. 5 si dà atto che il corrispettivo di cui sopra è pari al costo sopportato dalla Cooperativa per la costruzione dell'alloggio.

Con l'art. 5bis l'assegnatario si obbliga a versare alla Cooperativa, sotto pena di risoluzione dell'atto di assegnazione, l'eventuale differenza, pro quota, tra il prezzo provvisorio di esproprio, indicato nella convenzione ex art. 35 della L. 865/71 di assegnazione delle aree alla Cooperativa e il prezzo definitivo di acquisizione delle aree da parte del Comune, che dovesse essere richiesto da parte del Comune alla Cooperativa.

In merito a quanto sopra si ricorda che nel QTE approvato dal Comune di Sant'Antioco nel 1986 in uno con la Concessione Edilizia, il costo massimo per alloggio sarebbe dovuto essere di £/m² 626.000 x m² 100,81 = £ 63.107.060, pari a € 32.592,08). Tale corrispettivo, qualora rivalutato ISTAT FOI dalla data della comunicazione di finanziamento alla data della scrittura privata richiamata (coeff. 1,241), sarebbe dovuto essere di £ 78.315.861.

Nella convenzione ex art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii., stipulata in data 13.05.1986, rep. n. 1695, nell'art. 11 viene stabilito il corrispettivo di cessione degli alloggi, così definito:

- costo area calcolato sulla base del costo delle espropriazioni in vigore al momento della cessione (costo addebitato dal Comune al concessionario);

allo stato attuale la Cooperativa ha versato al Comune solo il 50% del corrispettivo provvisorio indicato in convenzione e deve ancora provvedere al saldo oltre che al versamento del corrispettivo di conguaglio in funzione dei costi legittimi sostenuti dal Comune per la superficie fondiaria e la volumetria assegnata.

Inoltre, si rileva, che in relazione al costo area la Cooperativa avrebbe invece già addebitato ai soci assegnatari, con la cessione degli alloggi, il valore massimo ammissibile da QTE approvato;

- costo delle opere di urbanizzazione pagato al Comune per la concessione dell'area in diritto di superficie;
allo stato attuale la Cooperativa ha versato al Comune solo il 50% del corrispettivo indicato in convenzione per oneri di urbanizzazione secondaria e deve ancora provvedere al saldo.

La stessa Cooperativa, inoltre, avrebbe dovuto eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria. Opere mai eseguite in quanto ciò che è stato realizzato ad oggi costituisce solo mera sistemazione interna al lotto. Al riguardo si ripercorrono per analogia le stesse criticità evidenziate per l'intervento di Viale Trento.

Inoltre, si rileva, che in relazione al costo urbanizzazioni la Cooperativa avrebbe invece già addebitato ai soci assegnatari, con la cessione degli alloggi, il valore massimo ammissibile da QTE approvato;

- costo di costruzione determinato ai sensi della L. 457/78 art. 3 lett. N e successive modificazioni vigente al momento della cessione (si rimanda al calcolo da QTE approvato);
- maggiorazione dei costi predetti in misura pari al 10% del costo di costruzione di cui al precedente alinea per spese generali, comprese quelle di preammortamento, progettazione e finanziamento, sostenuto nel caso di cessione degli alloggi (si rimanda al calcolo da QTE approvato), ove assentito.

Da quanto sopra deriva un costo massimo di cessione che deve essere contenuto nel valore di cui al QTE approvato.

Nello stesso art. 11 della convenzione di concessione si stabilisce che in caso di cessione degli alloggi a prezzo superiore a quello derivante dall'applicazione dei criteri di cui allo stesso articolo, sarebbe stata applicata una penalità pari a 4 volte la differenza tra i due prezzi. Nel caso in esame, essendo di £ 4.892.940 la differenza di prezzo, l'Amministrazione comunale sarebbe tenuta ad applicare una penalità di £ 19.571.760 (pari a € 10.107,97).

ideale e proporzionale sulle parti del fabbricato che sono da intendersi di proprietà condominiale ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, e con tutti i diritti ed obblighi scaturenti dall'atto di Convenzione sopracitato.

La parte assegnataria dichiara di aver preso visione della sopradetta convenzione, di conoscerla ed approvarla in ogni sua parte, e di considerarla come parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART.3) - Il possesso di fatto di quanto assegnato è stato dato il 13/07/1989.

Il possesso di diritto viene assunto da oggi dalla parte assegnataria e da oggi pertanto profitti ed oneri sono a suo esclusivo vantaggio e carico.

ART.4) - La "COOPERATIVA" dichiara e garantisce che quanto sopra è vero.

ART.5) - Il corrispettivo dell'assegnazione, pari al costo sopportato dalla COOPERATIVA per la costruzione dell'alloggio, è di euro **35.119,07** (trentacinquemilacentodiciannove virgola zero sette).

Tale somma la "COOPERATIVA" dichiara di averla ricevuta prima di ora e per intero dalla parte assegnataria in favore della quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo.

ART.5 bis) - Richiamando quanto precisato alla lettera d) delle premesse, la parte assegnataria si obbliga a versare alla Cooperativa, sotto pena della risoluzione della presente assegnazione, la eventuale differenza, pro quota, tra il prezzo provvisorio di esproprio ed il prezzo definitivo di acquisizione delle aree da parte del Comune, che dovesse essere richiesto dal Comune alla Cooperativa.

ART.6) - Ai sensi della Legge 47/1985 e del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 la parte alienante
DICHIARA

- che l'immobile oggetto del presente atto è stato edificato in forza delle concessioni edilizie citate in premessa;

- che relativamente allo stesso immobile non è stato emesso alcun provvedimento sanzionatorio di cui all'art. 41 della detta legge 47/1985.

- che dalla data di ultimazione dell'immobile non sono state eseguite opere che richiedano concessione o autorizzazione in sanatoria.

ART.7) - Le parti dichiarano che la presente costituisce prima assegnazione della unità immobiliare oggetto del presente atto, unità immobiliari aventi le caratteristiche di cui all'art. 13 della legge n. 408/1949, per cui richiedono le agevolazioni di cui al D.L. 31.10.1980 n. 643 convertito con modificazioni nella Legge 22.12.1980 n. 891, e del D.L. 27.4.1990 n. 90 convertito con modificazioni nella legge 26.6.1990 n. 165, e del D.L. 30.8.1993 n. 331 convertito con modificazioni nella Legge 29.10.1993 n. 427 (art. 66 comma 6/bis lettera c), e l'applicazione del D.P.R. 633/1972 e dell'art.40 del D.P.R.

Per quanto sopra detto, emergerebbe che gli assegnatari acquirenti degli alloggi, in relazione all'impegno di cui all'art. 5bis del contratto, sarebbero tenuti a congruagliare alla Cooperativa i maggiori costi di espropriazione

eventualmente richiesti dal Comune alla Cooperativa stessa, ma solo per la parte eccedente quanto già da loro corrisposto con l'acquisto dell'alloggio, in funzione del QTE approvato.



Figura 53 - Parte di planimetria accatastamento allegata a atto di cessione alloggio

MATTEOTTI

ELABORATO PLANIMETRI

532 sub. 5 SANNA GIULIO	532 sub. 6 PELLO VINCENTO	532 sub. 7 MANNI ERMANNO	FABBRICATO A
531 sub. 5 SALIDI GIOVANNI	531 sub. 6 MANNI ERMANNO	531 sub. 7 MANNI ERMANNO	FABBRICATO B
530 sub. 5 SCHMIDT ILSE	530 sub. 6 SCHMIDT ILSE	530 sub. 8 GARAU ELISABETTA	FABBRICATO C
529 sub. 5 BALDI EMANUELE	529 sub. 6 PATAT S. GIUSEPPE	529 sub. 7 PATAT S. GIUSEPPE	FABBRICATO D
528 sub. 4 CABRAS ANGELO	528 sub. 5 VIRCI VINCENTO	528 sub. 6 CALABRO PASQUALE	FABBRICATO E

Mapp. 528 Sub. 1	SCARTEDDU	TONELLO
" " 2	CABRAS	GIULIANA
" " 3	FRONTEDDU	PINO
" " 4	CABRAS	ANGELO
" " 5	VACCA	VENERANDO
" " 6	PITZALIS	RAFAELE
" " 7	CALABRO	PASQUALE
" " 8	SCUMACE	BRUNO
Mapp. 529 Sub. 1	CAULI	PAOLO
" " 2	NOCCO	RAFAELE
" " 3	UCCHEDDU	GIANCARLO
" " 4	LEPORI	SALVATORE
" " 5	BALIA	EMANUELE
" " 6	LA NOCE	ANTONELLO
" " 7	PATAT	SALVATORE GIUSEPPE
Mapp. 530 Sub. 1	PUSCEDDU	STELIO
" " 2	MEI	NICOLINA
" " 3	MARTIS	PAOLO
" " 4	PINTUS	MALIRO
" " 5	SCHMIDT	ILSE
" " 6	DIANA	GIANCARLO
" " 8	GARAU	ELISABETTA
Mapp. 531 Sub. 1	STERI	PIETRO
" " 2	SANNA	MARIO
" " 3	GARAU	LUIGI
" " 4	GARAU	IRENE
" " 5	SALIDI	GIOVANNI
" " 6	PILIA	GIOVANNI
" " 7	MANNI	ERMANNO
Mapp. 532 Sub. 1	MANNI	ANDREANO
" " 2	ATZORI	GIOVANNI ANTONIO
" " 3	MANCA	MARIA CRISTINA
" " 4	MANNI	NIVES
" " 5	SANNA	GIULIO
" " 6	PELLO	VINCENZO
" " 7	ORRU	ERMANNO
Mapp. 537 Sub. 1	SANNA	SALVATORE
" " 2	RASSETTO	GIULIANO
" " 3	MANNI	ANGELO
" " 4	CALABRO	MARCO
" " 5	BASCI	GIANCARLO
" " 6	DELLA DIA	MARIO
" " 7	BRAI	BRUNO
Mapp. 539 Sub. 1	PINTUS	ANNA MARIA
" " 2	PUGGIONI	RENZO
" " 3	MILIA	DINELLA
" " 4	LAI	RICCARDO
" " 5	LUSCI	GIORGIO
Mapp. 540 Sub. 1	CAREDDA	ROBERTO
" " 2	PITZALIS	PIERO

Figura 54 - Parte di planimetria accatastamento allegata a atto di cessione alloggio

4. RIFERIMENTI NORMATIVI E RICHIAMI GIURISPRUDENZIALI

Per maggiore chiarezza e per valutare le possibilità offerte all'Amministrazione comunale e ai cittadini, ad integrazione di quanto riportato come annotazioni nel testo della relazione, si ritiene utile e necessario riportare alcuni ulteriori riferimenti normativi e giurisprudenziali.

4.1 In riferimento alla Legge 28.12.1995, n. 549 - Misure di razionalizzazione della finanza pubblica (GU Serie Generale n. 302 del 29-12-1995 - Suppl. Ordinario n. 153)

Art. 3 -

- **comma 75.** I comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della legge 22 ottobre 1971, n. 865. **COMMA ABROGATO DALLA L. 23 DICEMBRE 1998, N. 448**
- **comma 76.** L'individuazione delle aree di cui al comma 75 è approvata dal Consiglio Comunale entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge. **COMMA ABROGATO DALLA L. 23 DICEMBRE 1998, N. 448**
- **comma 77.** Il prezzo delle aree trasformate ai sensi del comma 75 è quello determinato dall'Ufficio tecnico erariale (UTE) al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. **COMMA ABROGATO DALLA L. 23 DICEMBRE 1998, N. 448**
- **comma 78.** Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere modificate, con la soppressione dei limiti di godimento decennali e ventennali ivi previsti, in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 77. **COMMA ABROGATO DALLA L. 23 DICEMBRE 1998, N. 448**
- **comma 79.** La proposta del comune di trasformazione del titolo di godimento sull'area assegnata si intende accolta ed è vincolante per ogni assegnatario, quando è stata deliberata, a maggioranza di due terzi, dell'assemblea validamente costituita del condominio o della cooperativa, con la presenza di almeno il 51 per cento dei condomini o dei soci. **COMMA ABROGATO DALLA L. 23 DICEMBRE 1998, N. 448**
- **comma 80.** Gli introiti derivanti dall'applicazione dei commi da 75 a 81 del presente articolo sono utilizzati dai comuni in via prioritaria per la realizzazione di programmi concernenti la disponibilità di alloggi, di proprietà sia pubblica che privata, da destinare in locazione a soggetti sottoposti a sfratto esecutivo. **COMMA ABROGATO DALLA L. 23 DICEMBRE 1996, N. 662**
- **comma 81.** Gli atti e le convenzioni di cui ai commi da 75 a 79 sono soggetti a registrazione a tassa fissa e non si considerano, agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, operazioni svolte nell'esercizio di attività commerciali.

4.2 In riferimento alla Legge 23.12.1996, n. 662 - Misure di razionalizzazione della finanza pubblica (Gazzetta Ufficiale n. 303 del 28 dicembre 1996)

Art. 3 -

- **comma 60.** All'articolo 3 della legge 28 dicembre 1995, n. 549, sono apportate le seguenti modificazioni:
 - a) il comma 76 è sostituito dal seguente: "76. Il consiglio comunale può individuare le aree escluse dall'applicazione del comma 75 entro il 31 dicembre 1997; sono fatte salve le domande di acquisto presentate prima dell'approvazione della delibera comunale";
 - b) dopo il comma 78 è inserito il seguente: "78-bis. Le aree alle quali sono applicate le disposizioni dei commi da 75 a 78 sono disciplinate dalla convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per una durata pari a quella massima prevista da queste ultime disposizioni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione";
 - c) al comma 79, sono aggiunte, in fine, le parole: "; tale deliberazione diviene titolo esecutivo per l'ottenimento delle somme dovute al comune a carico di ogni singolo condomino o socio di cooperativa";
 - d) il comma 80 è abrogato;
 - e) il comma 81 è sostituito dal seguente: "81. Gli atti e le convenzioni di cui ai commi da 75 a 79 sono soggetti a registrazione a tassa fissa e non si considerano, agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, operazioni svolte nell'esercizio di attività commerciali".
- **comma 61.** Il comma 77 dell'articolo 3 della legge 28 dicembre 1995, n. 549, deve interpretarsi nel senso che il prezzo delle aree trasformate è determinato dall'Ufficio tecnico erariale ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma.
- **comma 62.** ----- omissis -----
- **comma 63.** All'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, sono apportate le seguenti modificazioni:

- a. nell'ottavo comma, la lettera a) è sostituita dalla seguente: "a) il corrispettivo della concessione e le modalità del relativo versamento, determinati dalla delibera di cui al settimo comma con l'applicazione dei criteri previsti dal dodicesimo comma;"
- b. il decimo comma è sostituito dal seguente: "I comuni ed i consorzi possono, nella convenzione, stabilire a favore degli enti e delle cooperative di cui al sesto comma che costruiscono alloggi da dare in locazione, condizioni particolari per quanto riguarda il corrispettivo della concessione e gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione";
- c. l'undicesimo comma è sostituito dal seguente: "Le aree di cui al secondo comma, destinate alla costruzione di case economiche e popolari, sono concesse in diritto di superficie, ai sensi dei commi precedenti, o cedute in proprietà a cooperative edilizie e loro consorzi, ad imprese di costruzione e loro consorzi ed ai singoli, con preferenza per i proprietari espropriati ai sensi della presente legge sempre che questi abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata";
- d. il dodicesimo comma è sostituito dal seguente: "I corrispettivi della concessione in superficie, di cui all'ottavo comma, lettera a), ed i prezzi delle aree cedute in proprietà devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal comune o dal consorzio per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano approvato a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167; i corrispettivi della concessione in superficie riferiti al metro cubo edificabile non possono essere superiori al 60 per cento dei prezzi di cessione riferiti allo stesso volume ed il loro versamento può essere dilazionato in un massimo di 15 annualità, di importo costante o crescente, ad un tasso annuo non superiore alla media mensile dei rendimenti lordi dei titoli pubblici soggetti a tassazione (Rendistato) accertata dalla Banca d'Italia per il secondo mese precedente a quello di stipulazione della convenzione di cui al settimo comma. Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione, sia per le aree concesse in superficie che per quelle cedute in proprietà, è determinato in misura pari al costo di realizzazione in proporzione al volume edificabile";
- e. l'linea del tredicesimo comma è sostituito dal seguente: "Contestualmente all'atto della cessione della proprietà dell'area, tra il comune, o il consorzio, e il cessionario, viene stipulata una convenzione per atto pubblico, con l'osservanza delle disposizioni di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, la quale, oltre a quanto stabilito da tali disposizioni, deve prevedere:".

4.3 In riferimento alla Legge 23.12.1998, n. 448 - Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo (Gazzetta Ufficiale n. 302 del 29 dicembre 1998 - Supplemento Ordinario n. 210).

Ai sensi del comma 45 dell'art. 31 della L. 448/98 i comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971. Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia.

Ai sensi del comma 46 dell'art. 31 della L. 448/98 le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (ex lege Bucalossi), alle condizioni di cui alle seguenti condizioni:

- a) per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;
(lettera così modificata dall'articolo 23-ter, comma 1-bis, legge n. 135 del 2012):
- b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.

Anche per le nuove assegnazioni in proprietà, ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 comma 13°, che richiama i contenuti della convenzione di cui all'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, commi 1°, 4° e 5° (ex art. 8, commi 1°, 4° e 5° della L. 10/77) ad integrazione di quelli di cui all'art. 35 medesimo, le convenzioni con gli assegnatari sono stipulate con vincoli validi per un periodo di vent'anni, durante i quali l'alienazione e la locazione dei fabbricati edificati sono consentite alle condizioni, prezzi e canoni massimi determinati dal Comune; la durata temporale dei vincoli di cui alla convenzione ex art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 può variare da un minimo di anni venti ad un massimo di anni trenta, da qui la durata temporale in anni venti in conformità al combinato disposto del comma 13° dell'art. 35 della L. 865/71 e della lett. a), comma 46, art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii..

Ai sensi del comma 47 dell'art. 31 della L. 448/98 la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.

L'art. 31, commi dal 45 al 50, della Legge 23/12/1998 n. 448 è stato integrato e modificato, inoltre, come segue:

- **comma 48.** Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di

abbattere tale valore fino al 50 per cento, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47.

(comma così modificato dall'art. 1, comma 392, legge n. 147 del 2013);

- comma 3-bis dell'art. 5 della L. 106/2011 (conversione in Legge del Decreto Sviluppo n. 70 del 13/05/2011) che introduce i commi 49-bis e 49-ter all'art. 31 della Legge 448/1998, di seguito riportati:

✓ **comma 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. 281 - disposizione superata dal novato comma 49-bis di seguito riportato;

✓ **comma 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.”;

- con 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, si stabilisce 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. -disposizione superata dal comma 3 dell'art. 25 undecies sotto riportato;
- Art. 25 undecies - Disposizioni in materia di determinazione del prezzo massimo di cessione - del decreto legge 23.10.2018, n. 119, Disposizioni urgenti in materia fiscale e finanziaria (G.U. 23.10.2018, n. 247), convertito in Legge con **Legge n. 136 del 17.12.2018**, che innova il comma 49-bis e introduce il comma 49-quater all'art. 31 della Legge 448/1998, di seguito riportati:

1. All'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il comma 49-bis è sostituito dal seguente:

✓ “**comma 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 o per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, 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 del presente articolo. 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 del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione da parte dei comuni di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ricadenti nei piani di zona convenzionati”;

b) dopo il comma 49-ter è inserito il seguente:

✓ “**comma 49-quater.** In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva”;

2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche agli immobili oggetto dei contratti stipulati prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.

3. Il decreto di cui al comma 49-bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, come sostituito dal comma 1, lettera a), del presente articolo, è adottato entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.

Corrispettivo di acquisizione delle aree (valore venale) e determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico.

In merito al corrispettivo base da adottare in applicazione del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98 si richiamano i seguenti atti.

Con la Sentenza n. 348 del 24/10/2007 della Corte Costituzionale è stata dichiarata l'incostituzionalità dell'art. 5-bis L. 359/92 e, in via sequenziale, dell'art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. n. 327 del 2001 modificato, pertanto, con Legge n. 244 del 2007 (art. 2, comma 89).

Ai sensi dell'art. 2, comma 89, lettera a, della L. 24/12/2007, n. 244, l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25% (non applicabile alla fattispecie delle Leggi 167/62 e 865/71).

Con parere n. 49/2008 la Sezione regionale di controllo per l'Emilia Romagna afferma che dopo la pronuncia della Corte Costituzionale sulla illegittimità dell'art. 5-bis della L. 359/92 e dell'art. 37, commi 1 e 2, del DPR 327/2001, non può più ritenersi operante, nell'art. 31, comma 48, della L. 448/98, un rinvio formale all'art. 5-bis, commi 1 e 2, del D.L. 333/92, convertito in L. 359/92.

Con parere n. 1/2009 la Sezione regionale di controllo per la Lombardia afferma che nella determinazione del corrispettivo di trasformazione di cui al comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98 deve prendersi a base di calcolo il valore venale del bene ai sensi del combinato disposto dell'art. 31, comma 48, della legge finanziaria per il 1999 e dell'art. 2, comma 89, della legge finanziaria per il 2008.

Con parere n. 2/2009 la Sezione regionale di controllo per la Puglia ribadisce quanto sostenuto dalla Sezione Emilia Romagna ritenendo che dopo la pronuncia della Corte Costituzionale può ritenersi venuta meno ogni ragione per ricorrere al disposto dell'art. 31, comma 48, della L. 448/98. Afferma che per una congrua quantificazione del corrispettivo da richiedere all'acquirente dell'area P.E.E.P., dovrà operarsi una obiettiva e razionale valutazione del bene oggetto della cessione, che sostituisca quella ricavabile dal ricorso formale alle norme espresse.

Con parere n. 426/2010 la Sezione regionale di controllo per l'Emilia Romagna conferma il proprio orientamento già espresso nel parere n. 49/2008.

Con parere n. 5/2011 la Sezione regionale di controllo per la Sardegna rimette la questione relativa alla determinazione della misura del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà alle Sezioni riunite della Corte dei Conti.

Con parere reso con deliberazione n. 5/2011/PAR in data 12/01/2011, le sezioni riunite della Corte dei Conti stabiliscono che in fase di determinazione del corrispettivo di cambio di regime giuridico non si possa far più riferimento al prezzo di esproprio di cui all'art. 5-bis della L. 359/92 ma si debba tener conto del valore venale delle aree ai sensi e per gli effetti delle nuove disposizioni in materia di espropriazioni, e precisamente: *"il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, su aree comprese nei piani approvati ai sensi della legge n. 167/1962 o delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71, deve essere determinato dai comuni, su parere del proprio ufficio tecnico, al netto degli oneri concessori del diritto di superficie rivalutati, applicando la riduzione del 60% al valore individuato facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione, ovvero all'art. 37, commi 1 e 2, del DPR n. 327/2001, come modificati dalla legge 24/12/2007, n. 244. In ogni caso, il costo dell'area non deve risultare maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà, al momento della trasformazione di cui al comma 47"*.

Per quanto sopra, pertanto, il riferimento di base per la determinazione del costo di cambio regime giuridico, **fino all'entrata in vigore dell'art. 1, comma 392, della L. 147/2013 di modifica del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98**, è stato il valore di mercato delle aree, come indicato dalle sezioni riunite della Corte dei Conti. Questo, rispetto alla normativa di cui all'art. 31 della L. 448/98 nella stesura originaria, ha determinato un notevole incremento del corrispettivo dovuto per la trasformazione del regime vincolistico, rendendolo nuovamente poco appetibile per i cittadini. Ciò, ancor più alla luce dell'attuale crisi economica.

Con l'adeguamento del comma 48 operato dall'art. 1, comma 392, della L. 147/2013 il legislatore, in virtù dell'incremento notevole dei costi di esproprio ha dato l'opportunità di ridurre il valore da inserire nella formula di cui al comma 48, a facoltà del Comune, dal 60% al 50% del valore venale.

Lo stesso valore venale delle aree, secondo la normativa oggi vigente, si ritiene debba essere presa a riferimento per la determinazione del prezzo di assegnazione dei lotti liberi.

Appare importante segnalare che, a chiarimento della norma, stante il tempo trascorso dalla sua originaria formulazione, il Ministero dei LL.PP. in merito all'applicazione della L. 448/98, ha precisato quanto segue:

- i Comuni possono cedere in proprietà le aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie, a prescindere dalla data di stipulazione della precedente convenzione;

- il Comune può deliberare di cedere in diritto di proprietà, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48, anche le aree già concesse in diritto di superficie, sulle quali non sia stato ancora ultimato l'intervento edificatorio o non sia stato ancora iniziato.

4.4 In riferimento alla Legge 12.12.2002, n. 273 - Misure per favorire l'iniziativa privata e lo sviluppo della concorrenza (Gazzetta Ufficiale n. 293 del 14 dicembre 2002 - Supplemento Ordinario n. 230)

Art. 11 - Disposizioni in materia di piani degli insediamenti produttivi

- **comma 1.** Il comma 64 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, è sostituito dal seguente: "64. I comuni possono cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito dei piani delle aree destinate a insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato con delibera del consiglio comunale, in misura non inferiore alla differenza tra il valore delle aree da cedere direttamente in diritto di proprietà e quello delle aree da cedere in diritto di superficie, valutati al momento della trasformazione di cui al presente comma. La proprietà delle suddette aree non può essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi all'acquisto".

4.5 Trasformazione volumi per servizi strettamente connessi con la residenza in residenziale.

In riferimento alla Legge Regionale 11.10.1985, n. 23 "Norme regionali di controllo dell'attività urbanistico edilizia", commi 2 e 2 bis come modificati dalla Legge Regionale 11.01.2019, n. 1 "Legge di semplificazione 2018" art. 16, comma 1, lett. b) e c).

Art. 11 L.R. 23/85:

- **Comma 2.** Sono servizi strettamente connessi alla residenza gli usi ad essa complementari, destinati a garantire la qualità dell'abitare e lo sviluppo individuale e collettivo dei cittadini. Hanno tale destinazione gli edifici e le aree presenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C e all'interno dei centri rurali, destinati a studi professionali, attività commerciali, artigianali, turistico-ricettive, di ristorazione, socio-sanitarie e uffici in genere. Non sono servizi connessi alla residenza i servizi pubblici o gli spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico, a parcheggio, la cui dotazione deve essere garantita, nel rispetto delle vigenti disposizioni, in sede di pianificazione. La dotazione minima di servizi strettamente connessi alla residenza da assicurare nella formazione dei piani attuativi è pari al 5 per cento del volume complessivamente previsto dal piano attuativo.
- **Comma 2-bis.** Nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C all'interno dei piani attuativi approvati e, se di iniziativa privata, convenzionati, è consentita la modifica della destinazione delle volumetrie per servizi connessi alla residenza nel rispetto delle previsioni di cui al comma 2 e a condizione che siano state ottemperate tutte le disposizioni convenzionali. La modifica è subordinata alla positiva valutazione del consiglio comunale, da rendersi entro sessanta giorni dalla richiesta con apposita deliberazione, che costituisce variante allo strumento urbanistico generale e al relativo piano attuativo.

Riferimento storico

Il comma 32 dell'art. 18 della Legge Regionale n. 12 del 30/06/2011, pubblicata sul BURAS in data 05/07/2011, prevedeva che: *In deroga alla normativa regionale e comunale, nei piani di lottizzazione e nei piani di zona già convenzionati è consentito in tutto o in parte convertire le volumetrie destinate a servizi connessi alla residenza realizzate o da realizzare, di cui all'articolo 4 del decreto assessoriale n. 2266/U del 20 dicembre 1983, in volumetrie residenziali, a condizione che le unità abitative così realizzate siano cedute a soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla legge regionale 30.12.1985, n. 32 (Fondo per l'edilizia abitativa), o dalla legge regionale n. 3 del 2008 in materia di edilizia agevolata. Tale disposizione si applica a condizione che siano state effettuate le cessioni di legge ovvero che esse avvengano entro sessanta giorni all'entrata in vigore della presente legge*

La Legge Regionale 21/11/2011 n. 21, pubblicata sul BURAS in data 29/11/2011, art. 21 integrò il comma 32 dell'art. 18 della L.R. 30/06/2011, n. 12 aggiungendo il seguente periodo: *"Lo strumento attuativo si considera automaticamente variato all'atto del rilascio del relativo permesso di costruire o di denuncia di inizio di attività da parte degli aventi diritto"*.

Con Legge Regionale n. 19 del 02/08/2013, pubblicata sul BURAS in data 08/08/2013, art. 2, comma 1, venne modificato l'art. 18, comma 32, della L.R. n. 12/2011, come segue:

- **Al comma 32 dell'art. 18 della legge regionale 30 giugno 2011, n. 12 (Disposizioni nei vari settori di intervento), sono apportate le seguenti modifiche:**
 - a) le parole *"in deroga alla normativa regionale e comunale, nei piani di lottizzazione e nei piani di zona"* sono sostituite da: *"nei piani attuativi assoggettati a convenzione"*;
 - b) dopo le parole *"così realizzate"* sono aggiunte: *"o da realizzare"*;

- c) le parole “che esse avvengano entro sessanta giorni dall’entrata in vigore della presente legge” sono sostituite da: “ottemperate le disposizioni convenzionali. Tali disposizioni sono ritenute prevalenti rispetto agli strumenti attuativi in vigore a partire dal rilascio del relativo permesso di costruire o di denuncia di inizio attività. Per i piani attuativi già avviati o completati alla data di entrata in vigore della presente legge, si opera in deroga alle discipline previgenti.”.

Ora, con la **Legge Regionale 11.01.2019, n. 1 “Legge di semplificazione 2018” art. 30, comma 1** è stato abrogato il comma 32 dell’art. 18 della Legge Regionale n. 12 del 30/06/2011 e tutte le successive modifiche ed integrazioni.

In ogni caso, in virtù dell’art. 16 comma 1, lett. b) e c) della stessa legge reg.le 1/2019, è stata mantenuta la possibilità di ridurre la quota volumetrica di s.s.c.r. fino al 5% della volumetria complessiva del piano attuativo.

4.6 DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 GIUGNO 2001, N. 327. Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità.

Capo VII - Conseguenze della utilizzazione di un bene per scopi di interesse pubblico, in assenza del valido provvedimento ablatorio.

Articolo 42-bis. Utilizzazione senza titolo di un bene per scopi di interesse pubblico

1. Valutati gli interessi in conflitto, l'autorità che utilizza un bene immobile per scopi di interesse pubblico, modificato in assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità, può disporre che esso sia acquisito, non retroattivamente, al suo patrimonio indisponibile e che al proprietario sia corrisposto un indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale, quest'ultimo forfetariamente liquidato nella misura del dieci per cento del valore venale del bene.

2. Il provvedimento di acquisizione può essere adottato anche quando sia stato annullato l'atto da cui sia sorto il vincolo preordinato all'esproprio, l'atto che abbia dichiarato la pubblica utilità di un'opera o il decreto di esproprio. Il provvedimento di acquisizione può essere adottato anche durante la pendenza di un giudizio per l'annullamento degli atti di cui al primo periodo del presente comma, se l'amministrazione che ha adottato l'atto impugnato lo ritira. In tali casi, le somme eventualmente già erogate al proprietario a titolo di indennizzo, maggiorate dell'interesse legale, sono detratte da quelle dovute ai sensi del presente articolo.

3. Salvi i casi in cui la legge disponga altrimenti, l'indennizzo per il pregiudizio patrimoniale di cui al comma 1 è determinato in misura corrispondente al valore venale del bene utilizzato per scopi di pubblica utilità e, se l'occupazione riguarda un terreno edificabile, sulla base delle disposizioni dell'articolo 37, commi 3, 4, 5, 6 e 7. Per il periodo di occupazione senza titolo è computato a titolo risarcitorio, se dagli atti del procedimento non risulta la prova di una diversa entità del danno, l'interesse del cinque per cento annuo sul valore determinato ai sensi del presente comma.

4. 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; nell'atto è liquidato l'indennizzo di cui al comma 1 e ne è disposto il pagamento entro il termine di trenta giorni. L'atto è notificato al proprietario e comporta il passaggio del diritto di proprietà sotto condizione sospensiva del pagamento delle somme dovute ai sensi del comma 1, ovvero del loro deposito effettuato ai sensi dell'articolo 20, comma 14; è soggetto a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura dell'amministrazione procedente ed è trasmesso in copia all'ufficio istituito ai sensi dell'articolo 14, comma 2.

5. Se le disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 4 sono applicate quando un terreno sia stato utilizzato per finalità di edilizia residenziale pubblica, agevolata o convenzionata, ovvero quando si tratta di terreno destinato a essere attribuito per finalità di interesse pubblico in uso speciale a soggetti privati, il provvedimento è di competenza dell'autorità che ha occupato il terreno e la liquidazione forfetaria dell'indennizzo per il pregiudizio non patrimoniale è pari al venti per cento del valore venale del bene.

6. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano, in quanto compatibili, anche quando è imposta una servitù e il bene continua a essere utilizzato dal proprietario o dal titolare di un altro diritto reale; in tal caso l'autorità amministrativa, con oneri a carico dei soggetti beneficiari, può procedere all'eventuale acquisizione del diritto di servitù al patrimonio dei soggetti, privati o pubblici, titolari di concessioni, autorizzazioni o licenze o che svolgono servizi di interesse pubblico nei settori dei trasporti, telecomunicazioni, acqua o energia.

7. L'autorità che emana il provvedimento di acquisizione di cui al presente articolo né dà comunicazione, entro trenta giorni, alla Corte dei conti mediante trasmissione di copia integrale.

8. Le disposizioni del presente articolo trovano altresì applicazione ai fatti anteriori alla sua entrata in vigore ed anche se vi è già stato un provvedimento di acquisizione successivamente ritirato o annullato, ma deve essere comunque rinnovata la valutazione di attualità e prevalenza dell'interesse pubblico a disporre l'acquisizione; in tal caso, le somme già erogate al proprietario, maggiorate dell'interesse legale, sono detratte da quelle dovute ai sensi del presente articolo.

4.7 ESTRATTO CODICE CIVILE

ART. 1454 Diffida ad adempiere

Alla parte inadempiente l'altra può intimare per iscritto di adempiere in un congruo termine, con dichiarazione che, decorso inutilmente detto termine, il contratto s'intenderà senz'altro risolto (1662,1901).

Il termine non può essere inferiore a quindici giorni, salvo diversa pattuizione delle parti o salvo che, per la natura del contratto o secondo gli usi, risulti congruo un termine minore.

Decorso il termine senza che il contratto sia stato adempiuto, questo è risolto di diritto.

ART. 1455 Importanza dell'inadempimento

Il contratto non si può risolvere se l'inadempimento di una delle parti ha scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse dell'altra (1522 e seguenti, 1564 e seguente, 1668, 1901).

ART. 1456 Clausola risolutiva espressa

I contraenti possono convenire espressamente che il contratto si risolva nel caso che una determinata obbligazione non sia adempiuta secondo le modalità stabilite. In questo caso, la risoluzione si verifica di diritto ⁽¹⁾ quando la parte interessata dichiara all'altra che intende valersi della **clausola risolutiva** [1457].

Note (1) Lo scioglimento del vincolo contrattuale opera automaticamente (senza che occorra una pronuncia giudiziale) essendo, a tal fine, sufficiente che il contraente interessato alla risoluzione dichiari alla parte inadempiente di volersi avvalere della clausola. Da questo momento, la parte inadempiente non può più adempiere il suo obbligo contrattuale, né l'altra parte contraente può più richiederlo. Si noti che il contenuto della clausola dev'essere determinato in maniera precisa; difatti il legislatore ha fatto riferimento all'inadempimento di una determinata obbligazione, per cui sarebbe inefficace una clausola che prevedesse la risoluzione del contratto senza precisare l'obbligo da rispettare. A differenza della diffida ad adempiere [v. 1454] non è ammesso alcun sindacato del giudice sulla gravità dell'inadempimento, perché tale valutazione è già stata effettuata dalle parti al momento della stipulazione del contratto.

ART. 1457 Termine essenziale per una delle parti

Se il termine fissato per la prestazione di una delle parti deve considerarsi essenziale all'interesse dell'altra, questa, salvo patto o uso contrario, se vuole esigerne l'esecuzione nonostante la scadenza del termine, deve darne notizia all'altra parte entro tre giorni (2964).

In mancanza, il contratto s'intende risolto di diritto anche se non è stata espressamente pattuita la risoluzione.

ART. 1458 Effetti della risoluzione

La risoluzione del contratto per inadempimento ha effetto retroattivo tra le parti, salvo il caso di contratti in esecuzione continuata o periodica, riguardo ai quali l'effetto della risoluzione non si estende le prestazioni già eseguite (1360).

La risoluzione, anche se è stata espressamente pattuita, non pregiudica i diritti acquistati dai terzi, salvi gli effetti della trascrizione della domanda di risoluzione (2652; att. 165).

INDICE

1. PREMESSA	pag. 2
2. CONGUAGLIO CORRISPETTIVI DI ASSEGNAZIONE AREE E TRASFORMAZIONE DEL REGIME GIURIDICO DI ASSEGNAZIONE NEI P.E.E.P. E NEI PIANI AD ESSI ASSIMILATI.	pag. 7
2.1 Inquadramento normativo	pag. 7
2.2 Schematizzazione opportunità	pag. 14
2.3 Alienazione dei volumi per servizi strettamente connessi con la residenza e relativa possibilità di modifica della destinazione d'uso	pag. 16
2.4 Regime fiscale nella stipulazione degli atti integrativi	pag. 18
3. INTERVENTI COSTRUTTIVI DI EDILIZIA AGEVOLATA-CONVENZIONATA DI VIALE TRENTO E DI VIA TRILUSSA - STATO DI ATTUAZIONE, PRINCIPALI PROBLEMATICHE RISCONTRATE E PROPOSTE RISOLUTIVE.	pag. 19
3.1 <u>Breve cronistoria dei principali atti amministrativi di approvazione e di attuazione del Piano di localizzazione ex art. 51 della Legge 865/71 e ss.mm.ii. lungo il Viale Trento/Via Bologna – 5° biennio.</u>	<u>pag. 19</u>
3.1.1 <u>Attuazione della deliberazione di localizzazione ex art. 51 della L. 865/71 - Convenzione.</u>	<u>pag. 31</u>
3.1.2 <u>Intervento edilizio per la realizzazione di n. 40 alloggi di edilizia agevolata (32 realizzati) – Cooperativa Edilizia Monte Cresia a r.l..</u>	<u>pag. 50</u>
3.1.3 <u>Cessione della proprietà superficiaria degli alloggi.</u>	<u>pag. 65</u>
3.1.4 <u>Cenni sugli interventi di realizzazione delle scuole elementari in località “Is Cannargius” (Via Bologna) e adiacente tratto di Via Bologna – Acquisizione aree</u>	<u>pag. 69</u>
3.2 <u>Breve cronistoria dei principali atti amministrativi di approvazione e di attuazione dell'intervento costruttivo di Via Trilussa ang. Via Matteotti – 4° biennio.</u>	<u>pag. 70</u>
3.2.1 <u>Attuazione della deliberazione di localizzazione ex art. 51 della L. 865/71 – Convenzione.</u>	<u>pag. 72</u>
3.2.2 <u>Intervento edilizio per la realizzazione di n. 50 alloggi di edilizia agevolata – Cooperativa Edilizia Monte Cresia a r.l..</u>	<u>pag. 83</u>
3.2.3 <u>Cessione della proprietà superficiaria degli alloggi.</u>	<u>pag. 93</u>
4. RIFERIMENTI NORMATIVI E RICHIAMI GIURISPRUDENZIALI	pag. 98

Selargius, lì 19 novembre 2019

Ing. Massimiliano Schirru
(SCH MSM 67D27 B354H)
F.to digitalmente



SCHIRRU
MASSIMILIANO
19.11.2019
18:01:07 UTC