



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

Prop. n. 1556/2021

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE

REGISTRO GENERALE N° 581 DEL 26/07/2021

Settore Servizi per il Territorio
Settore Servizi per il Territorio

Oggetto: APPROVAZIONE CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE DEL REGIME GIURIDICO DI ASSEGNAZIONE AI SENSI DEI COMMI 45÷50 DELL'ART. 31 DELLA L. 448/98 E SS.MM.II. - INTERVENTO EX ART. 51 DELLA L. 865/71 COOP. EDIL SULCIS S.R.L. - CONDOMINIO VIA G. MATTEOTTI-PALAZZI ROSSI

IL RESPONSABILE DI SETTORE

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 28.06.2021, "*Piano ex art. 51 L. 865/71 e ss.mm.ii. di Via Matteotti in località "Monte Cresia" - ex EdilSulcis s.r.l. - convenzione rep. n. 509/77 del 14.02.1977 - consolidamento diritto di superficie e trasformazione in proprietà - definizione dei parametri di superficie e volume*", deliberazione che si richiama integralmente pur non essendo materialmente allegata, l'Amministrazione Comunale di Sant'Antioco ha stabilito quanto segue:
 - **di procedere** con il passaggio al patrimonio disponibile del Comune delle aree relative alle particelle distinte al NCEU al F. 13:
 - a) particella n. 1447 della superficie di m² 5.924;
 - b) particella n. 9511 della superficie di m² 1.253;con una consistenza complessiva di **m² 7.177** in riduzione di m² 2.068 catastali rispetto alle particelle oggetto di localizzazione e di assegnazione originaria (comprensiva di aree occupate da viabilità, Demanio RAS e aree per verde e servizi pubblici);
per tali particelle viene disposta la trasformazione dal patrimonio indisponibile al patrimonio disponibile;
 - **di confermare** il volume pari a **m³ 10.770** già indicato nella convenzione provvisoria **stipulata in data 14.02.1977, rep. n. 509/77**, a rogito del Segretario comunale dott. Pinna Giovanni, registrata a Iglesias in data 14.03.1977 al n. 446Mod. I. Vol. 244 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 25.03.1977, R.G. n. 4959, R.P. n. 4243, con la quale l'Amministrazione comunale di Sant'Antioco ha concesso alla Cooperativa EdilSulcis il diritto di superficie novantanovenale sulle aree oggetto di intervento;



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

- **di stabilire** che per tutte le aree non incluse nelle particelle di cui al precedente punto n. 2 il diritto di superficie è decaduto, trattandosi di aree incluse o nel Demanio RAS, o nel Demanio strade comunale o al patrimonio indisponibile per servizi e verde;
- **di stabilire** che si procederà con separato atto alla definizione della titolarità e della concessione/cessione del reliquato occupato dall'intervento in esame, in relazione all'area distinta al NCT al F. 13, particella n. 6011, ma non facente parte dell'atto di concessione rep. n. 509/77 e oggetto di assegnazione all'ex I.A.C.P. di Cagliari, seppur non inglobato nell'intervento di 44 alloggi realizzato da tale Ente – Si potrà procedere in relazione a tale area una volta definiti i rapporti con l'ex I.A.C.P. di Cagliari, ora A.R.E.A.. Al riguardo si rimanda ai contenuti grafici della deliberazione di Consiglio Comunale su richiamata;
- in relazione al consolidamento del diritto di superficie e alla trasformazione del regime giuridico in piena proprietà, con nota protocollo n. 12440 del 11.06.2021 l'Amministratore pro tempore del condominio denominato G. Matteotti A-B (palazzi rossi) ubicato nel Comune di Sant'Antioco in via Matteotti n. 3, ha chiesto all'Amministrazione comunale l'autorizzazione a procedere alla redazione del tipo di aggiornamento catastale e all'accettazione/validazione del preventivo di spesa allegato alla stessa richiesta;
- con determinazione del Responsabile del Settore "Servizi per il Territorio" n. 460 del 15.06.2021 è stato autorizzato il condominio di cui sopra alla redazione dell'aggiornamento catastale per il consolidamento del diritto di superficie e per la trasformazione del regime giuridico in piena proprietà;
- a seguito di rilievo topografico è stato redatto dal Geom. Maurizio Murrone, cod. Fisc. MRRMRZ74P29B745O, incaricato dal condominio di cui sopra, il Tipo di Frazionamento acquisito agli atti al prot. n. 13494 del 23.06.2021, con il quale sono state individuate le nuove particelle che costituiscono le aree fondiarie oggetto di consolidamento del diritto di superficie e di trasformazione in piena proprietà per chi ne facesse richiesta e riportate nella deliberazione di C.C. n. 16/2021 su richiamata;

Dato atto che:

- è volontà del Comune di Sant'Antioco procedere con la trasformazione del regime giuridico in piena proprietà ai sensi e per gli effetti dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii. nei Piani di Zona e nei piani ad essi assimilati agli aventi diritti che fossero interessati (su base volontaria su istanza dei cittadini o a seguito di proposta comunale);
- in attuazione di quanto riportato nel punto elenco precedente, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 19.12.2019 sono stati approvati i disciplinari per il consolidamento del diritto di superficie o di proprietà vincolata già concessi ex art. 35 della L. 865/71 e per la trasformazione del regime giuridico in piena proprietà ai sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii. nei Piani di Zona e nei piani ad essi assimilati. Con tale deliberazione furono approvati i seguenti disciplinari:
 - **Disciplinare per la trasformazione in definitivo del diritto di superficie, o di proprietà, sulle aree per edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata già concesse ai sensi dell'art. 35 della legge 22/10/1971, n. 865 e ss.mm.ii.;**
 - **Disciplinare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà o per la sostituzione delle convenzioni in proprietà ante L. 179/92, ai sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/1998 e ss.mm.ii. relativamente alle aree già concesse in diritto di superficie o in proprietà vincolata ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii. - criteri per la determinazione dei corrispettivi, delle modalità di pagamento e per la redazione delle convenzioni integrative e sostitutive;**



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

- con la deliberazione di C.C. n. 50/2019 si demandava a successivo atto la definizione dei criteri per l'applicazione dei commi 49-bis, 49-ter e 49-quater non appena emanato il Decreto di cui sopra da parte del MEF;
- il **Regolamento attuativo dei commi 49-bis, 49-ter e 49-quater è stato approvato con Decreto del Ministero dell'economia e delle Finanze in data 28.09.2020, n. 151, pubblicato nella GU Serie Generale n. 280 in data 10.11.2020 e in vigore dal 25.11.2020;**
- con la deliberazione di C.C. n. 35 del 22.12.2020 è stato approvato il nuovo ***"Disciplinare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà o per la sostituzione delle convenzioni in proprietà ante L. 179/92, ai sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/1998 e ss.mm.ii. relativamente alle aree già concesse in diritto di superficie o in proprietà vincolata ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii. - criteri per la determinazione dei corrispettivi, delle modalità di pagamento e per la redazione delle convenzioni integrative e sostitutive - applicazione delle disposizioni di cui ai commi 49-bis, 49-ter e 49-quater dell'art. 31 della L. 448/98 per la sola cancellazione dei massimali di prezzo di vendita e di locazione e dei requisiti soggettivi"***, in sostituzione di quello approvato con deliberazione di C.C. n. 50/2019;
- con determinazione Reg. Gen. N. 171 del 12.03.2021 del Responsabile del Settore Servizi per il Territorio sono stati approvati gli schemi di contratto per la trasformazione del regime giuridico di assegnazione delle aree assegnate per gli interventi di edilizia agevolata-convenzionata nei Piani di Zona e nei piani ad essi assimilati - art. 31, commi 45÷50, L. 448/98 e ss.mm.ii.;
- con determinazione Reg. Gen. n. 181 del 16.03.2021 del Responsabile del Settore Servizi per il Territorio sono state approvate le stime di base per la determinazione dei corrispettivi di trasformazione del regime giuridico di assegnazione delle aree per gli interventi di edilizia agevolata-convenzionata nei Piani di Zona e nei piani ad essi assimilati e di cancellazione del regime vincolistico, ai sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii.;
- con determinazione Reg. Gen. n. 182 del 16.03.2021 del Responsabile del Settore Servizi per il Territorio è stato approvato il bando per la presentazione di istanze per la trasformazione del regime giuridico di assegnazione delle aree per gli interventi di edilizia agevolata-convenzionata nei Piani di Zona e nei piani ad essi assimilati e di cancellazione del regime vincolistico, ai sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii.;
- in data 17.03.2021 è stato pubblicato il ***bando per la presentazione di istanze per la trasformazione del regime giuridico di assegnazione delle aree per gli interventi di edilizia agevolata-convenzionata nei Piani di Zona e nei piani ad essi assimilati e di cancellazione del regime vincolistico, ai sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii.. – La scadenza per la presentazione delle istanze per usufruire delle agevolazioni di cui al disciplinare approvato con deliberazione del C.C. n. 35/2020 è fissata nel giorno mercoledì 13.10.2021 – Le istanze che perverranno successivamente a tale data potranno essere accolte, salvo nuove disposizioni legislative, ma senza l'agevolazione sul calcolo del corrispettivo previsto nel bando e nel disciplinare richiamato;***
- in relazione al consolidamento del diritto di superficie concesso non sono stati riscontrati crediti vantabili dall'Amministrazione comunale nei confronti del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa per quanto in solido addebitabile a questi ultimi, sia per l'acquisizione delle aree che per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione. Pertanto, il diritto di superficie provvisoriamente concesso può essere trasformato in definitivo con la specifica che le aree oggetto di concessione sono esclusivamente quelle di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 16/2021;

Ritenuto:

- ad integrazione e rafforzamento delle attività poste in essere per il consolidamento del diritto di superficie ed in attuazione del disciplinare su richiamato per la trasformazione del regime giuridico, proporre agli attuali proprietari superficiali la trasformazione in piena proprietà o la modifica della



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

convenzione con la cancellazione del regime vincolistico ai sensi del comma 49-bis dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii.;

- di procedere, con il presente atto, al calcolo del corrispettivo per la cessione della piena proprietà di cui al comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98 e al calcolo del corrispettivo di sola cancellazione del regime vincolistico ai sensi del combinato disposto di cui ai commi 48 e 49-bis dell'art. 31 della L. 448/98 e del Regolamento Ministeriale del MEF n. 151 del 28.09.2020;

Vista la convenzione di concessione del diritto di superficie novantanovenne alla Cooperativa EdilSulciss.r.l., **stipulata in data 14.02.1977, rep. n. 509/77**, a rogito del Segretario comunale dott. Pinna Giovanni, registrata a Iglesias in data 14.03.1977 al n. 446Mod. I. Vol. 244 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 25.03.1977, R.G. n. 4959, R.P. n. 4243 e in premessa richiamata;

Dato atto che:

- la formula per la determinazione del corrispettivo da versare ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii. e dei criteri di cui al Disciplinare approvato con la deliberazione del C.C. n. 35/2020, è di seguito riportata: $[(\epsilon_{mc} \times 0,60 \times V_{lotto} \times I_r) - \Sigma (C_a \times I_{stat})]$, dove:
 - $\epsilon_{mc} = A_{area+uu}$ riferito al valore venale unitario del volume fondiario al libero mercato (con riferimento al valore venale comprensivo dell'incidenza delle urbanizzazioni, sulla base dei valori vigenti al momento della trasformazione, in funzione dei coefficienti correttivi di cui sopra e di cui al paragrafo successivo);
 - 0,60 = coefficiente di riduzione applicato, in conformità all'art. 31 comma 48 della L. 448/98 e ss.mm.ii. – Il presente coefficiente viene ridotto a 0,50 in caso di presentazione della domanda entro i termini stabiliti dal bando di cui al precedente art. 4 commi 9 e 10 e in caso di pagamento a saldo o con rateazione e stipulazione dell'atto pubblico di trasformazione entro i termini posti dal bando stesso;
 - V_{lotto} = volume complessivo del lotto;
 - C = contributo versato per la concessione del diritto di superficie (C_{tot} con riferimento al contributo complessivo compresa incidenza urbanizzazioni – oneri concessori assolti). Nella fattispecie, tale valore deve essere determinato in funzione dei corrispettivi effettivamente versati o sostenuti in ossequio alle convenzioni provvisorie di concessione del diritto di superficie, o di proprietà, maggiorati degli eventuali ulteriori eventuali costi già versati a conguaglio al Comune, rivalutati dalla data di pagamento all'ente attuatore o di acquisto dell'unità immobiliare;
 - I_{stat} = indice di rivalutazione ISTAT FOI (beni al consumo per famiglie, operai e impiegati) del contributo versato per la concessione dell'area indicato nella Convenzione provvisoria di assegnazione maggiorato degli eventuali ulteriori costi già versati a conguaglio al Comune;
- Il valore delle aree al libero mercato, compresa incidenza spese generali di acquisizione e pianificazione, è stato definito con stima approvata con determinazione n. 181/2021 su richiamata – valore unitario medio di riferimento parametrato sul volume fondiario con indice di $2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$, per la tipologia in linea o a torre: **53,50 €/m³**;
- **La superficie fondiaria di riferimento è pari a: 7.177 m²**;
- **La volumetria del lotto è pari a: 10.770 m³**;
- il parametro I_r è il **coefficiente per singolo alloggio** risultante dall'applicazione dei coefficienti relativi all'indice fondiario del Lotto, alle tabelle millesimali di proprietà superficaria nel lotto (in assenza di tabelle millesimali ed essendo le unità immobiliari tutte delle stesse dimensioni, si considera il coefficiente pari all'inverso del numero delle unità abitative, salvo diversa disposizione da parte del condominio) per la ripartizione tra le singole unità abitative e alla tipologia edilizia, di seguito indicati:
 - ✓ Coefficiente per tipologia edilizia (T) con n. 24 alloggi: $1,00 - (9/35 \times 0,10) = 0,9742857$;



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

- ✓ Indice fondiario risultante: $10.770 \text{ m}^3 / 7.177 \text{ m}^2 = 1,500627003 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- ✓ Coefficiente per indice fondiario, calcolato come da disciplinare, art. 9: $1,00 + (2,00 - 1,500627003) \times 0,20 / 2,00 = 1,0499373$;
- ✓ Coefficiente per tabelle millesimali o in funzione del numero delle unità abitative, relative al Lotto: 0,04166666667 (si è considerato quale coefficiente il valore pari a 1/24 per tutte le unità immobiliari);

Coefficiente risultante per intero lotto: 1,0229388973;

Coefficiente risultante per singolo alloggio: 0,0426224541;

- Corrispettivo imputato alla Cooperativa in virtù della convenzione ex art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii. di assegnazione delle aree: **£ 43.080.000 (€ 22.248,96)**;
- Indice di rivalutazione ISTAT FOI dalla data febbraio 1977 a giugno 2021: **8,125**;
- Importo pagato rivalutato ISTAT FOI alla data di marzo 2021: **€ 22.248,96 x 8,125 = € 180.772,80**;
- Costo riconosciuto al condominio con determinazione del Responsabile del Settore "Servizi per il Territorio" n. 460 del 15.06.2021, per la redazione del Tipo di aggiornamento catastale (rilievo aree, frazionamento e redazione Tipo) e da portare in detrazione nella formula di cui ai commi 48 e seguenti dell'art. 31 della L. 448/98: **€ 2.310,00**;
- Coefficiente di riduzione di cui alla formula del comma 48 approvata con il disciplinare comunale: 0,50 – valore agevolativo per le istanze entro il 13.10.2021;
- Valore venale lotto: **$53,50 \text{ €/m}^3 \times 10.770 \text{ m}^3 = € 576.195,00$** ;
- Valore di trasformazione in piena proprietà per l'intero lotto, in applicazione della formula di cui al comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98: **$53,50 \text{ €/m}^3 \times 10.770 \text{ m}^3 \times 1,0229388973 \times 0,50 - (€ 180.772,80 + € 2.310,00) = € 111.623,34$** ;
- Valore di trasformazione per singola unità immobiliare (n. 24 complessive di identiche dimensioni): **€ 4.650,97/u.a.**;
- Per le adesioni successive alla data di scadenza della manifestazione di interesse e, pertanto, dopo il 13.10.2021, il corrispettivo di cui al comma 48 diventa (non si beneficia dell'agevolazione da disciplinare e si applica il coefficiente 0,60): **$53,50 \text{ €/m}^3 \times 10.770 \text{ m}^3 \times 1,0229388973 \times 0,60 - (€ 180.772,80 + € 2.310,00) = € 170.564,57$** che, ripartito su ogni singola unità abitativa, determina un importo unitario di **€ 7.106,86/u.a.**;
- Corrispettivo per la sola cancellazione dei vincoli ai sensi del comma 49-bis dell'art. 31 della L. 448/98 e da art. 9 del disciplinare comunale in applicazione del Decreto del MEF citato:
 - ✓ Importo di riferimento di cui al comma 48 con coefficiente 0,60 (non incide l'agevolazione prevista per il passaggio in piena proprietà): **€ 7.106,86/u.a.**;
 - ✓ Data convenzione originaria: febbraio 1977 – tempo trascorso: anni 44 + 6 mesi (5,5 arrotondato a 6 considerando il tempo tecnico di stipulazione dalla data del presente atto);**corrispettivo di affrancamento: € 7.106,86/u.a. x 0,50 x 0,50 x (99 – 44,50)/99 = 978,09/u.a..**

Ritenuto di poter procedere, in attuazione degli atti su richiamati, all'approvazione dei corrispettivi di trasformazione del regime giuridico di assegnazione ai sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98;

Vista la Disposizione Sindacale n. 16 del 23/12/2020 di attribuzione incarico di posizione organizzativa;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 37 del 08/04/2021, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'anno 2021;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000;



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

Visto lo statuto comunale;

DETERMINA

1. **le premesse** vengono qui recepite ed approvate per costituirne parte integrante e sostanziale;
2. **di procedere** con la trasformazione del regime giuridico di assegnazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 della L. 448/1998 e ss.mm.ii., passaggio al patrimonio disponibile del Comune delle aree relative alle particelle distinte al NCEU al F. 13:
 - ✓ particella n. 1447 della superficie di m² 5.924;
 - ✓ F. 13, particella n. 9511 della superficie di m² 1.253;con una consistenza complessiva di **m² 7.177** in riduzione di m² 2.068 catastali rispetto alle particelle di cui sopra;
per tali particelle viene disposta la trasformazione dal patrimonio indisponibile al patrimonio disponibile;
3. **Di approvare** i corrispettivi di trasformazione del regime giuridico di assegnazione ai sensi e per gli effetti dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii. e delle disposizioni comunali, come riportati in premessa e a cui si rimanda integralmente per i valori e i contenuti;
4. **Di disporre** che in relazione alle modalità di pagamento sia data opzione preferenziale alle modalità con il servizio **pagoPA**, le cui modalità possono essere scaricate dall'Home page del Sito Istituzionale del Comune di Sant'Antioco;
5. **Di rimandare**, per quanto non specificato nel presente atto, in relazione principalmente alle modalità di pagamento, a quanto previsto nel disciplinare approvato con deliberazione di C.C. n. 35 del 22.12.2020 richiamato in premessa;
6. **di dare atto che** con separata votazione la presente deliberazione viene dichiarata, all'unanimità, immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Redattore: SCHIRRU MASSIMILIANO

Sant'Antioco, Lì 26/07/2021

Sottoscritta dal Responsabile del Servizio
SCHIRRU MASSIMILIANO
con firma digitale