



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

Prop. n. 1616/2021

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE

REGISTRO GENERALE N° 582 DEL 28/07/2021

Settore Servizi per il Territorio
Settore Servizi per il Territorio

Oggetto: APPROVAZIONE RETTIFICA DEL 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. DI CUI ALLA DETERMINAZIONE N. 581 DEL 26/07/2021 - INTERVENTO EX ART. 51 DELLA L. 865/71 COOP. EDIL SULCIS - CONDOMINIO VIA G. MATTEOTTI-PALAZZI ROSSI

IL RESPONSABILE DI SETTORE

Premesso che:

- con propria **determinazione n. 581 del 26.07.2021** sono stati approvati i corrispettivi di trasformazione del regime giuridico relativamente all'intervento in oggetto. Determinazione che si richiama integralmente pur non essendo materialmente allegata;
- la determinazione n. 581 su richiamata ha, quale presupposto, la 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 Edil Sulcis s.r.l. - convenzione rep. n. 509/77 del 14.02.1977 - consolidamento diritto di superficie e trasformazione in proprietà - definizione dei parametri di superficie e volume*". Deliberazione che si richiama integralmente pur non essendo materialmente allegata, con la quale l'Amministrazione Comunale di Sant'Antioco ha stabilito, tra l'altro, 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.446 Mod. 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



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

comunale di Sant'Antioco ha concesso alla Cooperativa Edil Sulcis il diritto di superficie novantanovenne sulle aree oggetto di intervento;

- **di stabilire** che per tutte le aree non incluse nelle particelle di cui al precedente punto n. 2 il diritto di superficie è decaduto, trattandosi di aree incluse o nel Demanio RAS, o nel Demanio strade comunale o al patrimonio indisponibile per servizi e verde;

Considerato che:

- la trasformazione del regime giuridico di assegnazione in piena proprietà ha, come obiettivo primario, la trasformazione del regime giuridico di assegnazione delle unità immobiliari edificate dalla "proprietà superficiaria" alla "piena proprietà", pertanto la cessione in via prioritaria della nuda proprietà delle aree di sedime degli edifici realizzati;
- oltre alla cessione della nuda proprietà dell'area di sedime degli alloggi realizzati deve essere ceduta la piena proprietà delle aree pertinenziali costituenti giardino, parcheggi e altre aree al servizio degli alloggi, al di fuori dell'area di sedime dei fabbricati ma costituenti, nell'insieme, il lotto urbanistico oggetto di cessione in piena proprietà;
- la redazione del tipo di frazionamento, come indicato nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 16/2021, aveva come obiettivo quello di rilevare, frazionare e stralciare dalle aree pertinenziali quelle effettivamente costituenti strada (demanio comunale), verde e servizi (patrimonio indisponibile comunale) e area della condotta EAF (Demanio regionale) non oggetto di consolidamento del diritto di superficie e di cessione della nuda proprietà dell'area agli aventi diritti in qualità di attuali proprietari superficiali degli alloggi;
- la superficie indicata in deliberazione, a seguito di rilievo e redazione del Tipo di frazionamento, pertanto pari a m² 7.177, è riferita esclusivamente alle superfici pertinenziali ad esclusione delle particelle al NCEU nn. 3536 (di m² 630) e 3537 (di m² 751) su cui continuano ad insistere i fabbricati oggetto di trasformazione;
- in relazione alla trasformazione in piena proprietà ed alla cessione delle aree di sedime dei fabbricati in proprietà superficiaria si era, di fatto, già disposto in via generale con le precedenti deliberazioni consiliari e, in particolare, in ultimo, con l'atto n. 35 del 22.12.2020 di approvazione dei disciplinari per il consolidamento del diritto di superficie e per la trasformazione in piena proprietà;

Dato atto che:

- in virtù di quanto su indicato, la superficie di m² 7.177 riportata in deliberazione, per mero errore materiale, non può essere considerata relativa all'intera superficie fondiaria in quanto, come indicato nella stessa deliberazione, è relativa alle particelle oggetto di variazione catastale che individuano le aree pertinenziali dei fabbricati;
- pertanto, le particelle oggetto di trasformazione in piena proprietà, e per le quali è operato il passaggio al patrimonio disponibile del Comune, sono 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;
 - c) particella n. 3536 della superficie di m² 630;
 - d) particella n. 3537 della superficie di m² 751;con una consistenza complessiva di **m² 8.558** in riduzione di m² 687 catastali (in luogo di m² 2.068 erroneamente indicati in deliberazione) 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 del regime giuridico in piena proprietà;



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

- l'indicazione erronea di cui su esposto ha indotto in errore l'ufficio nella determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico in piena proprietà di cui alla richiamata determinazione n. 581/2021;

Ritenuto necessario, pertanto, procedere con la rettifica del calcolo del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico di assegnazione in funzione della effettiva superficie fondiaria interessata, riportando integralmente i calcoli, come segue:

- 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: $[(\epsilon_{mc} \times 0,60 \times V_{lotto} \times I_r) - \sum (C_a \times I_{istat})]$, 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 congruaggio al Comune, rivalutati dalla data di pagamento all'ente attuatore o di acquisto dell'unità immobiliare;
 - I_{istat} = 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 congruaggio 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: 8.558 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: $1,00 - (9/35 \times 0,10) = 0,9742857$;
 - ✓ Indice fondiario risultante: $10.770 \text{ m}^3 / 8.558 \text{ m}^2 = 1,2584716055 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
 - ✓ Coefficiente per indice fondiario, calcolato come da disciplinare, art. 9: $1,00 + (2,00 - 1,2584716055) \times 0,20 / 2,00 = 1,07415283945$;
 - ✓ Coefficiente per tabelle millesimali o in funzione del numero delle unità abitative, relative al Lotto: 0,044756368 (si è considerato quale coefficiente il valore pari a 1/24 per tutte le unità immobiliari);
- Coefficiente risultante per intero lotto: 1,0465317511**;



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

Coefficiente risultante per singolo alloggio: 0,0436054896;

- 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 €/m³ x 10.770 m³ = € 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 €/m³ x 10.770 m³ x 1,0465317511 x 0,50 – (€ 180.772,80 + € 2.310,00) = € 118.420,38;**
- Valore di trasformazione per singola unità immobiliare (n. 24 complessive di identiche dimensioni): **€ 4.934,18/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 €/m³ x 10.770 m³ x 1,0465317511 x 0,60 – (€ 180.772,80 + € 2.310,00) = € 178.721,02** che, ripartito su ogni singola unità abitativa, determina un importo unitario di **€ 7.446,71/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): **€ 7.446,71/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: € 7.446,71/u.a. x 0,50 x 0,50 x (99 – 44,50)/99 = 1.024,86/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;

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;
 - particella n. 9511 della superficie di m² 1.253;
 - particella n. 3536 della superficie di m² 630;
 - particella n. 3537 della superficie di m² 751;con una consistenza complessiva di **m² 8.558;**
per tali particelle viene disposta la trasformazione del regime giuridico in piena proprietà;



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

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 dare atto che** i corrispettivi di cui alla determinazione n. 581/2021 sono annullati in quanto derivanti dal calcolo viziato dall'errore sulla consistenza numerica della superficie fondiaria e vengono, pertanto sostituiti con i calcoli derivanti dal presente atto;
5. **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;
6. **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;
7. **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 28/07/2021

Sottoscritta dal Responsabile del Servizio
SCHIRRU MASSIMILIANO
con firma digitale