

**CITTA' DICARBONIA**  
( Provincia Del Sud Sardegna )

ORIGINALE

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**  
*Delibera N° 66 del 22-12-2020*

**OGGETTO:** APPROVAZIONE DEI 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. CANCELLAZIONE DEI VINCOLI SUI MASSIMALI DI PREZZO E SUI REQUISITI SOGGETTIVI AI SENSI DEI COMMI 49-BIS, 49-TER E 49-QUATER E DEL DECRETO DEL MEF N. 151 DEL 28.09.2020.

L'anno **duemilaventi** il giorno **ventidue** del mese di **Dicembre** alle ore **18:00**, in Video Conferenza si è riunito il Consiglio Comunale, convocato conavvisi spediti nei modi e termini di legge, in seduta ordinaria, di prima convocazione.

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Composto dai Signori:

N.	Cognome e Nome	Presente	Assente	N.	Cognome e Nome	Presente	Assente
1	MASSIDDA PAOLA	X		14	CASTI GIUSEPPE		X
2	COSSU MANOLO	X		15	MORITTU PIETRO		X
3	SERAFINI MARCO ANTONIO	X		16	FANTINEL FEDERICO		X
4	PINNA SILVIA	X		17	FRATERNALE IVONNE	X	
5	UCCHEDDU MAURO	X		18	USAI MASSIMO	X	
6	MARRAS DANIELA	X		19	PIANO BRUNO UGO		X
7	PIRAS MATTEO	X		20	CANNAS CARLA	X	
8	ROSAS ANGELO	X		21	SPANU GIOVANNI	X	
9	SANTORU GIORGIO	X		22	SODDU SILVIO MARCO	X	
10	ZONZA MASSIMILIANO	X		23	CERA ELEONORA		X
11	LEBIU ADOLFO	X		24	GARAU DANIELA	X	
12	CAREDDU MAURO	X		25	STIVALETTA MICHELE	X	
13	CRAIG MARCO	X					

Num. Presenti: 20 - Num. Assenti: 5

Assessore non Consigliere Comunale, convocato a partecipare senza diritto di voto e senza concorrere a determinare il numero legale per la validità della riunione

LAI GIAN LUCA	Presente	SABIU SABRINA	Presente
CASCHILI LUCA	Presente	GUERRIERI ANTONIO	Presente
PIRIA VALERIO	Presente		
LA BARBERA LOREDANA	Presente		

Partecipa alla seduta il Segretario Generale : MARCELLO ANTONELLA

Il Presidente : MARRAS DANIELA constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita i convocati a deliberare sull' oggetto sopra indicato.

Il Presidente introduce il punto all'ordine del giorno relativo alla proposta di deliberazione n. 17 del 04.12.2020, redatta dall'Ufficio Urbanistica avente per oggetto "Approvazione dei 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. cancellazione dei vincoli sui massimali di prezzo e sui requisiti soggettivi ai sensi dei commi 49-bis, 49-ter e 49-quater e del Decreto del MEF N. 151 del 28.09.2020".

La Presidente comunica che è presente in videoconferenza anche il professionista, Ing. Massimiliano Schirru, incaricato della stesura dell'atto che, successivamente all'esposizione dell'Assessore Caschili, interverrà sull'argomento.

L'assessore Caschili espone evidenziando la presenza di un refuso sia nella proposta che nel disciplinare. In particolare andrebbero cassate le seguenti parole: € 250,00.

La Presidente, preso atto dell'assenza di contestazioni da parte dei presenti, dichiara accolta all'unanimità la richiesta di eliminazione del refuso.

L'Ing. Schirru, a completamento di quanto ampiamente illustrato dall'Assessore Caschili, fornisce ulteriori chiarimenti entrando nel merito della proposta e del disciplinare, precisando che si tratta di un'importante attività ricognitiva che abbraccia un periodo di oltre 40 anni, necessaria per il riordino del governo del territorio attraverso una pianificazione attuativa chiara e con elementi certi in termini di volumetria.

La Presidente cede la parola al consigliere Usai

Il consigliere Usai manifesta apprezzamento per il modo in cui il punto è stato esposto sia in Consiglio che in Commissione. In merito ai diritti di segreteria, propone che si applichi una somma congrua. Annuncia il proprio voto favorevole.

La Consigliera Cannas considera l'atto di notevole importanza e rileva che altri Comuni stanno già attuando le direttive in materia. Sottolinea che con questi interventi viene data la possibilità di cancellazione immediata del regime vincolistico anche per le assegnazioni che sono già di proprietà, inoltre l'acquisizione delle aree di proprietà dal Comune avverrà senza più vincoli e renderà il lotto o fabbricato cedibile attraverso il libero mercato. Dichiara di apprezzare l'intervento sia dell'Assessore che del professionista. Preannuncia il proprio voto favorevole.

Il consigliere Cossu si complimenta con l'assessore Caschili e l'Ing. Schirru. Dichiara che una proposta così bene articolata, grazie all'ottimo lavoro svolto dall'Assessore, ottimamente coadiuvato dall'Ing. Schirru, rappresenta anche una vittoria della politica. Tiene a sottolineare la professionalità e la grande disponibilità che l'Assessore e il Professionista hanno dimostrato nei confronti delle Commissioni. Dichiara il voto favorevole.

Il consigliere Spanu dichiara di apprezzare l'ottimo lavoro svolto sia dall'Assessore Caschili che dal professionista.

La Presidente ringrazia il Professionista e l'Assessore per il lavoro svolto e per la disponibilità dimostrata in ogni frangente nei confronti dei Consiglieri.

La consigliera Fraternali si congratula per la professionalità e la disponibilità data dall'Assessore e dal Tecnico. Ritiene che quando gli atti portati all'attenzione del Consiglio sono chiari, ben definiti e comprensibili, risulta difficile non dividerli, considerata anche la grande mole di lavoro svolto. Dichiara il proprio voto favorevole.

Il consigliere Stivaletta annuncia il voto favorevole all'atto, dichiara di condividere e associarsi ai ringraziamenti. Dichiara di apprezzare la procedura adottata dall'Assessore, ben coadiuvato dal Professionista, nel coinvolgere e condividere con le Commissioni l'intero percorso che ha caratterizzato l'atto. Dichiara il voto favorevole.

La consigliera Garau si complimenta sia con l'Assessore Caschili che con l'Ing. Schirru, ma anche con gli uffici, per la grande mole di lavoro di analisi e di ricerca svolto da cui trarranno beneficio i cittadini di Carbonia che godranno finalmente del diritto di proprietà. Ritiene che sia stato svolto un importante

lavoro di riordino a livello urbanistico. Dichiara il proprio voto favorevole.  
Esauriti gli interventi la Presidente pone in votazione la proposta in oggetto.  
La votazione, per appello nominale, ottiene il seguente risultato:

**CONSIGLIERI PRESENTI 19**

**CONSIGLIERI ASSENTI 6 (Lebiu – Morittu – Casti – Fantinel – Piano - Cera)**

**CONSIGLIERI VOTANTI 19**

**CONSIGLIERI FAVOREVOLI 19**

Pertanto

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Visti i pareri sullaregolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. – Decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

Visti lo Statuto e il Regolamento Comunale;

Visto il T.U.E.L. – Decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

Visto il Regolamento di Contabilità;

Visto l'esito della votazione;

### **DELIBERA**

Di approvare la proposta di deliberazione n. 17 del 04.12.2020, sotto riportata, redatta dall'Ufficio Urbanistica avente per oggetto "Approvazione dei 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. cancellazione dei vincoli sui massimali di prezzo e sui requisiti soggettivi ai sensi dei commi 49-bis, 49-ter e 49-quater e del Decreto del MEF N. 151 del 28.09.2020".

Viene posta in votazione l'immediata esecutività della deliberazione.

La votazione, per appello nominale, ottiene il seguente risultato:

**CONSIGLIERI PRESENTI 20**

**CONSIGLIERI ASSENTI 5 (Morittu – Casti – Fantinel – Piano - Cera)**

**CONSIGLIERI VOTANTI 20**

**CONSIGLIERI FAVOREVOLI 20**

Pertanto

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Dichiara immediatamente esecutiva la delibera di approvazione della presente proposta.

=====

Proposta di deliberazione n. 17 del 04.12.2020 -Ufficio Urbanistica -"Approvazione dei 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. cancellazione dei vincoli sui massimali di prezzo e sui requisiti soggettivi ai sensi dei commi 49-bis, 49-ter e 49-quater e del Decreto del MEF N. 151 del 28.09.2020".245 dell'11.12.2020

### **L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA**

Premesso che:

- il Comune di Carbonia è dotato di vari Piani attuativi per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.), noti anche come Piani di Zona (P.d.Z.) ex lege 167/62, o interventi di localizzazione ex artt. 50 o 51 della L. 865/71 e loro ss.mm.ii. o altri piani ad essi assimilati, in tutto il territorio comunale, nei quali sono state già concesse in diritto di superficie o in proprietà, ai sensi dell'art. 35, quarto comma e seguenti, della medesima Legge n. 865/1971, le aree per la realizzazione di interventi di edilizia abitativa e servizi relativi;
- in fase gestionale, mediante convenzioni ex art. 35 della legge n. 865/1971 e ss.mm.ii., è stato concesso/ceduto ai vari enti attuatori, quali ex I.A.C.P. di Cagliari (ora Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa: A.R.E.A.), Cooperative edilizie, Consorzi, Società o Imprese costruttrici e singoli cittadini autocostruttori:

il diritto di superficie per la durata di 99 (novantanove) anni sulle aree edificabili individuate all'interno degli ambiti di cui al precedente alinea al fine della realizzazione di alloggi di tipo economico popolare (in regime di edilizia sovvenzionata o agevolata-convenzionata), da dare in locazione o da cedere in proprietà superficciaria a soggetti terzi in possesso di specifici requisiti di legge e regolamentari, entro limiti massimi di prezzo, e della realizzazione dei servizi annessi (servizi strettamente connessi con la residenza) da cedere anch'essi in proprietà superficciaria novantanovenale;

- il diritto di proprietà, su una parte minimale delle aree edificabili all'interno dei Piani di Zona, sempre al fine della realizzazione di alloggi di tipo economico popolare, destinati a soggetti in possesso di specifici requisiti di legge e regolamentari;

pur trattandosi di interventi di edilizia abitativa sovvenzionata ed agevolata-convenzionata, ai soggetti attuatori, nella generalità dei casi, fu di fatto assegnata l'intera volumetria dei piani compresa quella destinata a servizi privati (servizi strettamente connessi con la residenza) fatta eccezione per la quota pubblica pari al 10%. La volumetria per servizi strettamente connessi con la residenza, di cui al D.A. agli EE.LL., Finanze ed Urbanistica della RAS n. 2266/u/'83 (cd. Decreto Floris), fu utilizzata in parte nelle stesse residenze ed in parte per la realizzazione di locali per servizi privati;

- le suddette concessioni del diritto di superficie o di proprietà agli enti attuatori avevano natura dichiaratamente o implicitamente provvisoria, per le motivazioni, a titolo esemplificativo e non esaustivo, riportate nel disciplinare (allegato alla presente deliberazione) per la trasformazione in definitivo del diritto di superficie/proprietà già concesso;
- contestualmente, con le stesse convenzioni di cui sopra, i concessionari furono immessi nel possesso delle aree oggetto d'intervento;
- una volta acquisite definitivamente le aree in capo al Patrimonio (indisponibile o disponibile) o al Demanio del Comune e una volta definiti i costi di attuazione dei Piani (acquisizione terreni, urbanizzazioni e spese generali) da porre a carico dei soggetti attuatori e dei loro aventi causa (soci assegnatari o acquirenti degli alloggi), in virtù della convenzione di assegnazione ex art. 35, nasce l'esigenza inderogabile di procedere con l'incameramento del conguaglio eventualmente dovuto, ove ancora esigibile e la stipulazione dell'atto definitivo di assegnazione per consolidare il diritto di superficie o di proprietà vincolata già concesso. Il mancato pagamento dell'eventuale conguaglio e la conseguente mancata stipulazione dell'atto definitivo, per inerzia grave dell'assegnatario, potrebbe configurare in ultima ratio anche la decadenza dal diritto provvisoriamente concesso;
- necessita definire i criteri e le sanzioni per la stipulazione delle convenzioni definitive di assegnazione delle aree ai sensi e per gli effetti dei commi 8° e 14° dell'art. 35 della L. 865/'71;
- per quanto sopra, si significa, sin d'ora, che dovendo procedere con la stipulazione degli atti definitivi di assegnazione in diritto di superficie/proprietà (*consolidamento del diritto di superficie o di proprietà già concessi*) o con la stipulazione direttamente degli atti di assegnazione in piena proprietà (*consolidamento del diritto di superficie/proprietà e contestuale trasformazione in piena proprietà dell'area sulla base del regime vincolistico oggi vigente – trasformazione del regime giuridico ai sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii.*) devono essere approvati i contenuti eventualmente integrativi e specifici ai sensi del comma 14° dell'art. 35 della L. 865/'71 ad integrazione o rettifica dei contenuti di cui ai regolamenti di volta in volta vigenti alla data di stipulazione delle convenzioni. Con la stessa deliberazione devono essere definiti i criteri aggiornati e maggiormente dettagliati per il calcolo dei massimali di prezzo per la vendita o la locazione degli alloggi in proprietà superficciaria, in attuazione delle disposizioni di cui al comma 8° dell'art. 35 citato e delle stesse convenzioni provvisorie già a suo tempo stipulate;
- nelle convenzioni stipulate si stabiliva che il corrispettivo dell'assegnazione fosse pari al costo di acquisizione ed urbanizzazione delle aree, salvo conguaglio dei maggiori costi di esproprio;
- in assenza della definizione di tutte le procedure acquisitive al patrimonio indisponibile comunale, nonché dell'espletamento delle attività di riordino fondiario e urbanistico di cui al disciplinare allegato, non è ancora possibile avere contezza dei costi definitivi di assegnazione per tutti gli interventi attuativi e per tutti i lotti e formalizzare, in favore degli aventi diritto, la concessione del diritto di superficie sui suoli interessati dagli interventi di edilizia sovvenzionata o agevolata-convenzionata;
- in ogni caso, per la stragrande maggioranza degli interventi le aree sono state già acquisite al patrimonio comunale. Pertanto, per tali casi si può procedere con la formalizzazione/consolidamento del diritto concesso e con la trasformazione in piena proprietà, previo espletamento delle attività propedeutiche indicate nel disciplinare allegato, mettendo ordine, anche dopo oltre quarant'anni dall'avvio dei Piani di Zona, nell'assetto proprietario comunale e privato;

**Considerato** che qualora siano ancora in attività gli enti attuatori che hanno stipulato le convenzioni di assegnazione ex art. 35 della L. 865/71 con il Comune, o che debbano ancora stipulare le convenzioni come l'ex I.A.C.P. della Provincia di Cagliari (A.R.E.A.), ad essi dovranno essere inoltrate, in via prioritaria, le richieste di eventuale conguaglio per i maggiori costi di esproprio e di attuazione, ove esigibili, al fine di procedere con gli atti di consolidamento in capo agli attuali aventi diritti;

**Dato atto** che:

- al fine di eliminare, in particolare, le criticità finanziarie emerse, con l'obiettivo di perseguire il rispetto del principio inderogabile del pareggio finanziario dei Piani, l'Amministrazione comunale ha avviato uno studio dettagliato sullo stato di attuazione e sulle criticità degli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata-convenzionata, anche sotto il profilo gestionale delle convenzioni, urbanistico ed edilizio dei singoli interventi, con la volontà di procedere con il consolidamento del diritto di superficie/proprietà già concessi e con la trasformazione del diritto di superficie novantanovenale in diritto di proprietà, ai sensi e per gli effetti dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii.;

- per lo svolgimento dello studio di cui sopra è stato conferito incarico di supporto specialistico esterno;
- a seguito dello studio dello stato di attuazione dei Piani di Zona, sono emerse numerose criticità di carattere patrimoniale, amministrativo, urbanistico ed edilizio;
- le criticità di cui all'alinea precedente, in via generale, pongono l'esigenza di una loro preliminare soluzione affinché si possa correttamente procedere con la stipulazione degli atti di assegnazione definitiva e con la trasformazione in piena proprietà (cessione delle aree) ai sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii.. In particolare, necessita procedere, in vari casi, con la redazione di rilievo topografico relativo alle aree pubbliche e ai lotti residenziali e per servizi privati già assegnati al fine di individuare l'esatta consistenza delle aree da assegnare in via definitiva e da iscrivere, eventualmente, al patrimonio disponibile per la successiva cessione in piena proprietà;
- il rilievo topografico è necessario, inoltre, per la progettazione degli strumenti urbanistici attuativi di variante, assestamento e riqualificazione dei piani di zona;
- sono da porre in essere le attività elencate nei disciplinari allegati alla presente deliberazione a cui si rimanda integralmente per semplicità;
- l'Amministrazione comunale ha già espresso la volontà di procedere con la trasformazione del regime giuridico di assegnazione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 20.03.2015, di fatto non più in linea con le nuove disposizioni di cui agli artt. 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98, che si intende integralmente superata con le disposizioni di cui alla presente deliberazione;

**Considerato**, altresì, che:

- con appositi atti i Concessionari assegnavano/cedevano, ad altri soggetti loro aventi causa, le unità immobiliari in proprietà superficaria provvisoria in modo espresso o implicito;
- in relazione agli obblighi convenzionali, con particolare riferimento anche agli obblighi di natura economica (quali impegno al pagamento delle aree, delle urbanizzazioni e spese generali connesse) derivanti dall'attuazione dei Piani di intervento, i concessionari si sono obbligati nei confronti del Comune di Carbonia poi, in via generale, ad inserire negli atti di cessione degli alloggi che avrebbero costruito gli impegni della stessa convenzione sottoscritta con il Comune. Ciò è importante in relazione alle competenze sull'obbligo di conguaglio dei costi sostenuti per l'attuazione dei piani e legittimamente da porre a carico dei soggetti attuatori e dei relativi aventi causa;
- gli alloggi costruiti sui suoli in concessione possono essere ceduti esclusivamente a soggetti aventi i requisiti previsti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica-popolare. La violazione di tale obbligo potrebbe essere causa di nullità dell'atto, totale o parziale, per violazione di norme imperative insite nella legislazione vigente in materia di edilizia residenziale pubblica;
- per quanto indicato nei due alinea precedenti, in caso di impossibilità di agire nei confronti degli enti attuatori originari, si provvederà con la richiesta dell'eventuale conguaglio dei maggiori costi di attuazione, agli attuali proprietari, ove legittimamente possibile;
- in ogni caso, la stipulazione degli atti definitivi andrà effettuata in favore degli attuali legittimi proprietari;

**Considerato** che:

- nell'ottica del corretto perseguimento dell'obiettivo generale di completare l'attuazione sotto il profilo finanziario, amministrativo e contrattuale, oltretutto urbanistico ed edilizio, è importante tener conto del presupposto fondamentale che alla data odierna i procedimenti acquisitivi delle aree per alcuni interventi non sono interamente conclusi. Per tali interventi si potrà procedere con tutti gli atti preliminari per poter chiudere i procedimenti non appena definite le procedure acquisitive;
- lo studio sullo stato di attuazione di cui su detto comprende, in estrema sintesi, l'analisi dei procedimenti di attuazione e delle problematiche di carattere tecnico-finanziario dei P.E.E.P., nonché lo studio della proposta di consolidamento del diritto di superficie e di trasformazione del regime giuridico di assegnazione in piena proprietà e di riqualificazione urbana degli ambiti oggetto di intervento;
- a seguito di tale studio sono stati predisposti, tra l'altro, i disciplinari di cui alla parte dispositiva;

**Considerato**, inoltre, che:

- gli aspetti salienti su cui focalizzare l'attenzione possono essere così riassunti:
    - quantificazione dei maggiori costi definitivi legittimi di acquisizione delle aree, di esecuzione delle opere di urbanizzazione e spese generali da porre a carico degli enti attuatori o dei loro aventi causa (attuali proprietari superficiali) sulla base degli impegni contenuti nelle convenzioni ex art. 35 stipulate con il Comune di Carbonia e degli impegni sottoscritti con il contratto di acquisizione della proprietà delle singole unità immobiliari;
    - definizione dei criteri di calcolo del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico di assegnazione ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.m.ii.;
    - determinazione del valore venale delle aree in modo omogeneo per tutti i piani di zona, in relazione ai valori unitari tenendo conto delle differenze sui valori di mercato tra i vari ambiti;
- i criteri per la determinazione dei maggiori costi teoricamente da porre a carico degli enti attuatori quale conguaglio

per il consolidamento del diritto di superficie o di proprietà già concessi sono indicati nel disciplinare allegato al presente atto;

**Ritenuto:**

- di confermare la volontà di procedere con la trasformazione del regime giuridico di assegnazione delle aree in piena proprietà ai sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii.;
- di disporre, in attuazione di quanto sopra, che gli organi gestionali dell'ente procedano con la massima sollecitudine con gli atti di natura gestionale di propria competenza, eventualmente con supporto esterno in considerazione della notevolissima mole di lavoro da porre in essere;
- di favorire il consolidamento del diritto di superficie o di proprietà già concessi in capo agli attuali proprietari degli alloggi;
- di dare mandato agli uffici affinché predispongano gli atti formali ricognitivi, completi di tutti gli estremi identificativi catastali, delle aree assegnate per gli interventi di cui all'alinea precedente, per le quali devono essere attivate le procedure di consolidamento del diritto di superficie o di proprietà già concessi, e per le quali si dovrà eventualmente procedere a iscrivere formalmente le aree al patrimonio disponibile del Comune di Carbonia, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comunità e altri enti locali" della L. 06.08.2008, n. 133 e ss.mm.ii.;
- di procedere:
  - con lo studio ricognitivo per tutte le unità immobiliari in relazione ai titoli di proprietà degli alloggi o altri titoli a seguito della cessione delle unità abitative e per servizi da parte degli enti attuatori – studio e analisi di tutte le possibili singole criticità in relazione ai vincoli convenzionali del diritto concesso dal Comune con la stipulazione delle convenzioni ex art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii. – analisi delle criticità in relazione ai trasferimenti immobiliari, con particolare riferimento ai corrispettivi di cessione e ai requisiti soggettivi degli acquirenti;
  - al calcolo di dettaglio degli eventuali corrispettivi di conguaglio/consolidamento per tutti gli interventi costruttivi, previo espletamento delle attività formali di accertamento dei crediti dell'Amministrazione Comunale in attuazione delle convenzioni stipulate;
  - alla gestione di tutti i procedimenti strettamente connessi, compresa l'assistenza formale ai cittadini e agli enti attuatori per quanto di competenza comunale;
  - alla redazione degli studi di variante, assestamento e riqualificazione urbanistica degli ambiti interessati dai Piani di Zona, eventualmente con uno studio di carattere generale che abbia valenza di strumento di governo del territorio per la riqualificazione, soprattutto ambientale ed edilizia, delle periferie del comune di Carbonia. Ciò, anche al fine di avere uno strumento idoneo di base per eventuali richieste di finanziamento pubblico specifico per tali ambiti territoriali;
  - allo svolgimento di tutti gli adempimenti fino alla stipulazione degli atti pubblici di consolidamento del diritto di superficie o di proprietà vincolata già concessi in conformità al disciplinare allegato;
  - allo svolgimento di tutti gli adempimenti fino alla stipulazione degli atti pubblici di trasformazione in piena proprietà ai sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98 o sola cancellazione del regime vincolistico sui massimali di prezzo e requisiti soggettivi, previa adozione degli atti amministrativi propedeutici di competenza consiliare, in conformità allo specifico disciplinare allegato;

**Dato atto che:**

- successivamente alla deliberazione di C.C. n. 23/2015 la disciplina è stata ulteriormente innovata.

Con il comma 3-bis dell'art. 5 della L. 106/2011 (conversione in Legge del Decreto Sviluppo n. 70 del 13/05/2011) sono stati introdotti i commi 49-bis e 49-ter all'art. 31 della Legge 448/1998 che, nella stesura originaria, offrivano la possibilità di abrogare il regime vincolistico relativo alle limitazioni sui prezzi di vendita e di locazione degli alloggi, sia per le assegnazioni in diritto di superficie che per quelle in proprietà, pur restando in regime di diritto di superficie o per quelle in proprietà prima del decorso dei termini naturali di durata dei vincoli, purché fossero decorsi almeno cinque anni dalla prima transazione e con la ovvia condizione, non espressa, che l'intervento fosse stato attuato in conformità ai vincoli di assegnazione e che, pertanto, non operassero le condizioni di decadenza per violazione dei vincoli di legge e contrattuali.

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, ha stabilito 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 fosse stabilita dai Comuni.

Con l'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, è stato innovato il comma 49-bis e introdotto 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.

- il comma 49-quater, con l'ultimo capoverso, prevede che “La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva”, aumentando enormemente la portata dei commi 49-bis e 49-ter;
- la nuova formulazione dei commi su citati prevede che la cancellazione del regime vincolistico sui massimali di prezzo e sui requisiti soggettivi sia procedibile su istanza dei cittadini, nel rispetto dei presupposti della norma, senza più facoltà discrezionale da parte dell'Amministrazione comunale;
- il comma 49-bis, nella stesura vigente, demanda nuovamente ad un decreto attuativo, da emanare a cura del MEF, i criteri di calcolo del corrispettivo e le modalità applicative. Decreto che sarebbe dovuto essere emanato entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione su richiamata, pertanto entro il 16 gennaio 2019.

**Il Decreto di cui al comma 49-bis è stato emanato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 28.09.2020, n. 151, pubblicato nella GU Serie Generale n. 280 del 10.11.2020 con entrata in vigore in data 25.11.2020. Con il Decreto del MEF è stato approvato il Regolamento attuativo dei commi 49-bis, 49-ter e 49-quater dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii.;**

- le innovazioni della normativa sopra richiamata, oltre quanto già esposto, possono così sintetizzarsi:
- ai sensi del comma 46, lettera a), dell'art. 31 della L. 448/98, lettera così come modificata dall'articolo 23-ter, comma 1-bis, legge n. 135 del 2012, le aree oggetto di trasformazione di cui al comma 45 del medesimo articolo devono essere disciplinate dalla convenzione di cui all'art. 18 del d.P.R. 06.06.2001 n. 380, commi 1, 4 e 5 (ex art. 8, commi 1, 4 e 5 della L. 10/77) per una durata pari a vent'anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della prima convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o del diritto di proprietà e quella di stipulazione della convenzione integrativa, durante i quali l'alienazione e la locazione dei fabbricati edificati sono consentite alle condizioni, prezzi e canoni massimi determinati dal Comune; nel caso delle assegnazioni formalizzate con la stipulazione dell'atto da oltre vent'anni, la convenzione integrativa di trasformazione in proprietà non può contenere più alcun vincolo e sarà di semplice competenza gestionale l'approvazione del relativo schema di contratto e la successiva stipulazione; di contro, nel disciplinare allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale sono contenuti i criteri e le sanzioni per la predisposizione delle convenzioni integrative di trasformazione del regime giuridico e per le nuove assegnazioni in proprietà;
- si ritiene che, ad integrazione della volontà espressa dall'Amministrazione Comunale con la deliberazione di Consiglio n. 23/2015, vi sia la possibilità e la necessità di regolamentare più dettagliatamente i processi di cui all'oggetto del presente atto prevedendone modalità di incentivazione e di facilitazione, in particolare in relazione alle modalità di versamento di quanto dovuto dagli assegnatari, con conseguente riduzione ed eliminazione di costi indiretti anche per lo stesso Comune;
- il Comune ha interesse a procedere con la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e con la trasformazione/cancellazione del regime vincolistico, in generale, in conformità alla normativa vigente, al fine di ridurre gli oneri a carico del Comune, semplificando i relativi procedimenti amministrativi e introitando risorse per nuovi investimenti;

**Vista** la L. 22.10.1971 n. 865 e ss.mm.ii.;

**Vista** la L. 23.12.1998 n. 448 e ss.mm.ii.;

**Visto** il Decreto Ministeriale del MEF in data 28.09.2020n, 151;

Visto il D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 e ss.mm.ii.;

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs n. 267 del 18.08.2000, così come modificato dall'art. 3 del D.L. 10/10/2012, n° 174;

Visto lo Statuto Comunale;

### PROPONE

- **di far propri e approvare** i contenuti delle premesse sopra esposte come parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- **di dare atto** che è intenzione del Comune di Carbonia regolarizzare in via definitiva la posizione degli enti attuatori e dei singoli assegnatari aventi causa dagli enti attuatori, autorizzando l'attribuzione in capo ai medesimi del diritto incondizionato di superficie o di proprietà già concessi, mediante apposito atto integrativo e dietro pagamento del corrispettivo eventualmente dovuto, trasformando l'attuale diritto di superficie provvisorio in diritto di superficie definitivo (consolidamento del diritto di superficie), in conformità ai contenuti dell'apposito disciplinare allegato al presente atto a cui si rimanda integralmente. Stesso procedimento deve essere posto in essere per il consolidamento del diritto di proprietà provvisorio ove già concesso;
- **di dare atto** che la determinazione dei conguagli, eventualmente dovuti, dovrà essere effettuata tenendo conto, in detrazione dai costi sostenuti e da sostenere per la completa attuazione dei Piani, dei potenziali introiti derivanti dalla cessione/concessione o semplicemente valore delle volumetrie residenziali e per s.s.c.r. in capo al patrimonio comunale;
- **di dare atto** sin d'ora che il corrispettivo di conguaglio potrà essere determinato successivamente all'esecutività delle varianti di assestamento e di riqualificazione dei piani, ove necessari, e alla definizione dei procedimenti acquisitivi ancora in essere;
- **di stabilire che** in caso di inottemperanza al versamento del conguaglio eventualmente dovuto, da calcolarsi in funzione di quanto indicato nel disciplinare allegato, non si potrà procedere con il consolidamento del diritto di superficie o di proprietà in capo agli attuali proprietari;
- **di stabilire che** tutte le aree per le quali non sia stato stipulato l'atto di trasformazione in piena proprietà a seguito della deliberazione di Consiglio Comunale n. 23/2015, restano iscritte al Patrimonio indisponibile o disponibile come da convenzione rispettivamente di concessione in diritto di superficie o di cessione in proprietà vincolata, fintanto che non siano state definite tutte le attività previste dal disciplinare di consolidamento dei diritti già concessi e non sia adottato apposito atto consiliare che stabilisca l'esatta consistenza delle aree da cedere per ogni singolo intervento in piena proprietà, con le relative clausole;
- **di approvare** formalmente i seguenti documenti, allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale, a cui si rimanda in relazione alle procedure per il consolidamento del diritto di superficie, per il calcolo dei conguagli dei maggiori costi di attuazione (anche per le assegnazioni in proprietà) e alle procedure per la trasformazione in piena proprietà o sola cancellazione vincoli:
  - A) *Disciplinare per la per la trasformazione in definitivo del diritto di superficie, o di proprietà, sulle aree per edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata già concesse o cedute ai sensi dell'art. 35 della legge 22/10/1971, n. 865 e ss.mm.ii. – conguaglio dei maggiori costi di attuazione: criteri per la determinazione dei corrispettivi e modalità di pagamento;*
  - B) *Disciplinare per trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, per la sostituzione delle convenzioni in proprietà con vincoli ante l. 179/92 e/o per la sola cancellazione dei vincoli sui limiti massimi di prezzo di vendita e di locazione e sui requisiti soggettivi, ai sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 della l. 448/1998 e ss.mm.ii., in relazione alle aree già concesse/cedute in regime di edilizia agevolata-convenzionata ex art. 35 della l. 865/71 e ss.mm.ii... – criteri per la determinazione dei corrispettivi e modalità di pagamento;*

*i disciplinari di cui sopra contengono i criteri e le sanzioni ai sensi dei commi 8° e 14° dell'art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii. per la redazione delle convenzioni di consolidamento del diritto di superficie o di proprietà già concessi e per la redazione delle convenzioni integrative di 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.;*

- **Di dare atto che:**
  - tutti gli introiti derivanti dal versamento a saldo dei corrispettivi provvisori previsti nelle convenzioni, dai conguagli dei maggiori costi di attuazione, da eventuali nuove assegnazioni a seguito delle varianti ai Piani, nonché dalla trasformazione del regime giuridico di assegnazione, hanno destinazione vincolata fino alla concorrenza di tutti i costi di attuazione dei piani, sostenuti e quelli ancora da sostenere per il completamento delle infrastrutture mancanti. Ciò, sempre nel rispetto del principio del pareggio finanziario dei piani di zona insito nell'art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii.;
  - le eventuali maggiori somme, oltre quelle a destinazione vincolata di cui al punto elenco precedente, derivanti dal cambio di regime giuridico o dal reintroito di quanto già anticipato a valere su entrate ordinarie di bilancio comunale, non hanno natura vincolata ma potranno essere destinati prioritariamente ad interventi di riqualificazione urbana negli stessi ambiti;
- **Di istituire**, in relazione alle istanze, in bollo, per la trasformazione del regime giuridico in piena proprietà, per la



cancellazione dei massimali di prezzo e dei requisiti soggettivi, per la certificazione dei requisiti soggettivi e per quella sul prezzo massimo di cessione/locazione degli alloggi in regime di edilizia agevolata, i seguenti diritti di segreteria e d'istruttoria:

- Diritti di segreteria indistintamente per ogni istanza;
- Diritti di istruttoria:
  - Per le istanze di trasformazione del regime giuridico di assegnazione e per le istanze di sola cancellazione dei prezzi massimi di vendita o di locazione e dei requisiti soggettivi;
  - Per le istanze di certificazione dei requisiti soggettivi per l'acquisto o la locazione di alloggi in regime di edilizia agevolata;
  - Per le istanze di certificazione del prezzo massimo di cessione/locazione degli alloggi in regime di edilizia agevolata;
- **di rimandare** ad un successivo atto la determinazione delle relative tariffe, di competenza della Giunta Comunale, dei diritti di segreteria e diritti di istruttoria sopra elencati;
- **di dare mandato** agli organi esecutivi e gestionali affinché:
  - procedano con lo studio delle varianti di assestamento e di riqualificazione dei piani e alla definizione dell'assetto proprietario delle aree acquisite al patrimonio comunale in conformità a quanto indicato in premessa;
  - procedano con la massima priorità in esecuzione del presente atto, con la quantificazione dei corrispettivi di conguaglio e l'individuazione di tutti i soggetti proprietari attuali delle unità immobiliari, ed eventualmente debitori, per definire il consolidamento del diritto di superficie (o di proprietà già concessi);
  - attivino tutte le procedure per la trasformazione del regime giuridico di assegnazione o di cancellazione del regime vincolistico in applicazione dei commi 49-bis e 49-ter dell'art. 31 della L. 448/98 in conformità al disciplinare di cui sopra;
  - dispongano un'adeguata informazione ai cittadini per favorire la massima adesione all'iniziativa;
  - adottino ogni altro provvedimento conseguente all'approvazione del presente atto.

Letto, confermato e sottoscritto :

IL PRESIDENTE  
DANIELA MARRAS

IL SEGRETARIO GENERALE  
ANTONELLA MARCELLO

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che la presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio Comunale on-line (art. 124, c.1, del T.U. EE. LL e art. 32 della L. 18 giugno 2009 n. 69) come da relata di pubblicazione allegata

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

**Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**