



COMUNE DI TORTOLI'

Provincia dell'Ogliastra

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 98
del 21/12/2010

OGGETTO: Assegnazione all'Agenzia Regionale per l'Edilizia abitativa di un'area all'interno del PEEP Is Tanas in diritto di superficie per la realizzazione di n. 26 alloggi e approvazione schema di convenzione ai sensi dell'art. 35 della L.865/1971.

L'anno duemiladieci, addì ventuno del mese di dicembre alle ore 17.05 Solita sala delle Adunanze, a seguito di invito di convocazione diramato dal Presidente del Consiglio in data 15.12.2010 prot. n. 28438 si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica straordinaria ed in prima convocazione.

Presiede la seduta **FAUSTO MASCIA**, nella sua qualità di Presidente del Consiglio pro tempore e sono rispettivamente presenti e assenti i seguenti Signori:

		Presente	Assente			Presente	Assente
1	LEREDE Domenico	X		12	CORDA Giovanni Battista		X
2	STOCHINO Paolo		X	13	CATTARI Walter	X	
3	CANNAS Giampaolo Massimo	X		14	PINNA Laura	X	
4	MASCIA Severina	X		15	LEPORI Elena Marcella	X	
5	LADU Marcello	X		16	DEIANA Mario		X
6	MASCIA Fausto	X		17	MARRAS Florio	X	
7	CAU Pietro Paolo	X		18	MELIS Monica	X	
8	LA TOSA Rita	X		19	BUSIA Giovannina	X	
9	FANNI Monica Maria	X		20	MASCIA Ennio	X	
10	PIRAS Massimiliano	X		21	LAI Beniamino	X	
11	MELONI Giuseppe	X					
Totale n.						18	3

Partecipa il dott. Giacomo Mameli, nella sua qualità di Segretario Comunale.

Il Presidente del Consiglio, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

PREMESSO che:

sulla proposta, riguardante l'oggetto, redatta nel testo di seguito riportato, ai sensi dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, hanno espresso parere favorevole, come risulta da quanto riportato in calce al presente atto:

- il Responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica;
- il Responsabile del Servizio Finanziario, per quanto concerne la regolarità contabile

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica Massimo Cannas

PREMESSO che:

- La Giunta Regionale con deliberazione n. 71/32 del 16.12.2008 ha integrato il Programma per la realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare da assegnare a canone sociale, precedentemente approvato con deliberazione n. 49/20 del 5.12.2007, prevedendo l'incremento della dotazione finanziaria per la realizzazione di nuovi alloggi nei comuni considerati a forte disagio abitativo, inserendo tra questi il Comune di Tortolì, integrando le risorse iniziali portandole a € 39.312.000,00 garantendo in tal modo la realizzazione di 432 alloggi su tutto il territorio regionale.
- Per il Comune di Tortolì è stato previsto uno stanziamento di € 2.366.000 per la realizzazione di ulteriori 26 alloggi, rispetto ai 30 alloggi precedentemente finanziati con il programma relativo al 2002;
- la realizzazione dei suddetti alloggi è stata delegata all'Agenzia Regionale per l'Edilizia Abitativa (A.R.E.A.), la quale a seguito della conferenza tenutasi presso il Comune di Tortolì in data 06 dicembre 2010, alla quale ha partecipato il Consiglio di Amministrazione di AREA, funzionari tecnici, oltre alle rappresentanze politiche della Regione Sardegna e del Comune, ha ribadito la disponibilità a voler realizzare l'intervento edilizio nel Comune di Tortolì, riconoscendo la necessità però di dover procedere in tempi stretti, entro il 31.12.2010, alla formalizzazione degli atti necessari, che consentano di individuare le aree sulle quali realizzare i 26 alloggi, che devono essere immediatamente cantierabili e nella piena disponibilità dell'Ente, e poterle assegnare in diritto di superficie ad AREA;

CONSIDERATO che le uniche aree di proprietà del Comune di Tortolì che possono soddisfare i requisiti richiesti sono rappresentate dalle aree del PEEP di Is Tanas e di Is Scovargius, che hanno un piano approvato e pertanto consentono la realizzazione in tempi rapidi dell'intervento edilizio, che risulta sotto il profilo urbanistico conforme alla destinazione d'uso delle suddette aree;

RITENUTO che in riferimento all'ubicazione delle aree PEEP sopra richiamate, al diverso disegno planovolumetrico dei due piani, senza dover sottovalutare il valore economico delle due diverse aree, (il costo delle aree di Is Scovargius risulta essere superiore a quello delle aree di Is Tanas), l'individuazione delle aree da destinare alla realizzazione dei 26 alloggi da parte di AREA, si debba individuare all'interno del PEEP IS Tanas;

DATO ATTO che a seguito di una analisi tecnica eseguita dagli uffici comunali, sulla base anche delle necessità e delle indicazioni fornite dai funzionari di AREA, sono risultate idonee a tale scopo le aree individuate all'interno del PEEP IS Tanas e rappresentate dai lotti compresi tra il numero 1 e il numero 19, per una superficie fondiaria di mq. 2423,80 e una volumetria realizzabile di mc 5.442,64, censite in Catasto Terreni al Foglio 3 Mappali 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2131, 2134, 2137, 2139, 2141, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090;

CONSIDERATO che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 19/06/2009 è stato adottato in variante a quello precedentemente approvato con Delibera di C.C. n. 26 del 16.04.1999, il piano per l'Edilizia Economica e Popolare in regione "Is Tanas sub comparto B" e con successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 05/10/2009 è stata approvata definitivamente la suddetta variante;

DATO ATTO ancora che è in corso di approvazione una ulteriore variante non sostanziale al planovolumetrico del PEEP Is Tanas, necessaria per adeguare il suddetto piano alle prescrizioni richieste dall'Ufficio Tutela del Paesaggio di Nuoro;

CONSIDERATO altresì che le aree sopra indicate sono nella piena disponibilità del Comune di Tortolì per intervenuto accordo tra il Comune di Tortolì e la società Immobiliare 3000 srl di Nuoro, che con atto pubblico a rogito dott. Castiglia, notaio in Tortolì, rep. 86969/13204 del 31.03.2009 ha ceduto al Comune di Tortolì il Mappale 1971 del Foglio 3 avente una superficie complessiva di mq. 11.701, dal quale, a seguito di frazionamento, sono derivate le particelle sopra citate;

DATO ATTO che ai sensi dell'art. 50 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, nei comuni che hanno un piano di zona istituito ai sensi della Legge 18 aprile 1962, n. 167, (PEEP) le aree per la realizzazione dei programmi pubblici di edilizia abitativa sono scelte nell'ambito dei suddetti piani;

DATO ATTO ancora che la formalizzazione della cessione del diritto di superficie sulle aree citate, per la realizzazione dei 26 alloggi di edilizia residenziale pubblica, la cui realizzazione è demandata all'A.R.E.A., dovrà avvenire con la sottoscrizione di una convenzione prevista dall'art. 35 della L. 865/1971, nella quale dovrà essere previsto che:

- a) il corrispettivo dovuto dall'AREA per la concessione del diritto di superficie sarà calcolato con riferimento alla superficie concessa, in comune accordo tra le parti;
- b) gli oneri di urbanizzazione saranno calcolati in proporzione al volume edificabile concesso e a richiesta di A.R.E.A. potrà essere applicata la norma del 10° comma dell'art. 35 della L. 865/71.
- c) Le caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi d realizzarsi dovranno integrarsi e conformizzarsi a quelle previste dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare Is Tanas, fatta salva l'osservanza delle norme e delle deroghe derivanti dagli artt. 16 (ultimo comma) e 43 della Legge 05/08/1978 n. 457;
- d) I lavori di costruzione degli edifici debbono avere inizio entro un anno dal rilascio della concessione edilizia e termine entro tre anni dall'inizio;
- e) la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi realizzati nelle aree come sopra individuate sarà effettuata secondo le norme previste dal D.P.R. 30/12/1972 n° 1035 e successive modificazioni, il canone provvisorio sarà determinato a norma della Legge Regionale n° 13 del 06/04/1989 e successive modificazioni e integrazioni;
- f) non essendo prevista la cessione in proprietà degli alloggi di cui trattasi non si rende necessario individuare i criteri per la determinazione e la revisione del prezzo di cessione degli alloggi;
- g) in caso di inosservanza degli obblighi derivanti al concessionario con la stipula della concessione verranno stabilite le seguenti sanzioni: Penale per ritardo nei termini di ultimazione delle opere pari allo 0.01% del corrispettivo per la cessione dell'area;
- h) la Concessione del diritto di superficie avrà la durata di 99 anni e potrà essere rinnovata alla sua scadenza secondo i seguenti criteri:
 - I) il corrispettivo per il rinnovo verrà determinato sulla base del prezzo di cui al punto a), aggiornato secondo l'indice ISTAT, aumentato delle spese previste per il rinnovo e adeguamento delle opere di urbanizzazione;
 - II) le modalità di pagamento di detto corrispettivo saranno fissate in comune accordo tra le parti.

CONSIDERATO che l'art. 35 della L.865/1971 prevede che nella convenzione sopra citata debba essere stabilito il corrispettivo della cessione e quello delle opere di urbanizzazione che dovrebbero

essere a carico del Comune oppure possono essere demandate al concessionario, e allo stesso tempo consente che, nel caso in cui le aree debbano essere assegnate a enti pubblici, possano essere previste in convenzione condizioni particolari per quanto riguarda il corrispettivo della cessione e degli oneri di urbanizzazione;

CONSIDERATO che nel quadro economico di progetto A.R.E.A. ha previsto una somma di 180.000,00 complessiva, necessaria per l'acquisizione delle aree e per le urbanizzazioni;

DATO ATTO che si prevede che le opere di urbanizzazione primaria del PEEP vengano realizzate a carico del Comune di Tortoli, il corrispettivo della concessione del diritto di superficie viene determinato considerando il costo delle aree e l'incidenza del costo delle urbanizzazioni secondarie, determinate in funzione delle volumetrie realizzabili;

DATO ATTO ancora che il valore delle aree del PEEP Is Tanas riferito al mc edificabile è stato determinato per il 2010, in 127,03 €/mc, definendo in tal modo un valore complessivo delle aree oggetto della concessione di € 691.378,56;

CONSIDERATO ancora che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria, per il 2010 è pari a 3,17 €/mc, si deduce un importo degli oneri di urbanizzazione secondaria pari a € 17.250,00 c.t.;

VISTO il combinato disposto del comma 9 e 10 dell'art. 35 della L. 22 ottobre 1971, n. 865 che consente al Comune di stabilire a favore degli Enti di cui al 6° comma del medesimo articolo, che costruiscono alloggi da dare in locazione, condizioni particolari per quanto riguarda il corrispettivo degli oneri di urbanizzazione e della concessione del diritto di superficie che non può essere superiore al 60 per cento dei prezzi di cessione in proprietà riferiti allo stesso volume;

RITENUTO che sulla base di quanto consentito dalla norma sopra citata e nel limite delle disponibilità che il finanziamento stabilisce per l'acquisto dell'area e per le urbanizzazioni, si possa concordare che l'onere per il diritto di superficie venga determinato in € 162.750,00 pari a circa il 23,5% del costo delle aree, mentre € 17.250,00 è dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria, riconoscendo inoltre che le opere di urbanizzazione primaria sono interamente a carico del Comune di Tortoli;

RAVVISATA la necessità di dover meglio dettagliare quanto indicato nelle premesse del presente deliberato, frutto degli accordi presi tra le parti, nella convenzione prevista dall'art 35 della L. 865/1971;

VISTO lo schema di convenzione predisposto ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 allegato alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale;

TUTTO CIO' PREMESSO

VISTO il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio urbanistica in ordine alla regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali);

VISTO lo Statuto Comunale;

UDITI:

- l'Assessore l'Urbanistica relazionare sull'argomento;

- il Presidente del Consiglio dichiarare, dopo aver accertato che nessun consigliere chiede di intervenire, che si può procedere alle operazioni di voto;

Con votazione palese espressa per alzata di mano, avente il seguente risultato:

- Consiglieri presenti n. 18 – Votazione Unanime

DELIBERA

DI DARE ATTO che la premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;

DI CONCEDERE all’Agenzia Regionale per l’Edilizia Abitativa di Nuoro il diritto di superficie per la durata di novantanove anni, sulle aree di proprietà del Comune di Tortolì site in località Is Tanas, all’interno del PEEP, rappresentate dai lotti compresi tra il numero 1 e il numero 19, per una superficie fondiaria di mq. 2423,80 e una volumetria realizzabile di mc 5.442,64, censite in Catasto Terreni al Foglio 3 Mappali 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2131, 2134, 2137, 2139, 2141, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090 al fine di consentire la realizzazione di 26 alloggi previsti nel Programma regionale per la realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare da assegnare a canone sociale;

DI DARE ATTO che il corrispettivo per la cessione del diritto di superficie per la durata di novantanove anni è stato concordato in euro 180.000,00, così suddiviso:

- € 162.750,00 quale costo delle aree in diritto di superficie;
- € 17.250,00 per oneri di urbanizzazione secondaria

DI APPROVARE in via preliminare lo schema di convenzione ai sensi dell’art. 35 della L. 865/1971, allegato alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale;

DI DARE ATTO che il corrispettivo per la cessione del diritto di superficie verrà corrisposto da A.R.E.A. all’atto della stipula della convenzione;

DI DEMANDARE al Responsabile dell’Area Governo del Territorio - Servizio Urbanistica l’approvazione definitiva della convenzione e la firma della stessa.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

F.to sig. Fausto Mascia

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to dott. Giacomo Mameli

**PARERI DI CUI ALL'ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18/08/2000 N. 267
Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali**

Sulla proposta di deliberazione di cui all'oggetto i sottoscritti hanno espresso i pareri di cui al seguente prospetto:

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICA	Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica Tortoli, il 14/12/2010 il responsabile dell'area F.to ing. Cerina Mauro
PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ CONTABILE	Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile Tortoli, il 14/12/2010 il responsabile dell'area F.to dott.ssa Bucci Daniela

Il Sottoscritto Segretario Comunale, ai sensi della Legge regionale 13/12/1994 n. 38 e ss.mm.

A T T E S T A

Che copia della presente deliberazione è stata affissa in data 11/01/2011 all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi e contestualmente trasmessa ai capigruppo consiliari (Prot n. 461 del 11/01/2011).

Tortoli, 11/01/2011

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to dott. Mameli Giacomo

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva

- decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione, non essendo pervenute richieste di invio al controllo preventivo;
- perché dichiarata immediatamente eseguibile;
- perché essendo stata sottoposta a controllo ai sensi dell'art. 29 della L.R.38/94, dell'art. 2 del D.A. 360/2002 e dell'art. 2 del D.A. 3/2004, sono decorsi 20 giorni dalla ricezione dell'atto senza che il Servizio Territoriale degli Enti Locali abbia comunicato il provvedimento di annullamento, ovvero richiesto elementi istruttori;
- decorsi 10 giorni dal ricevimento dei chiarimenti ed elementi istruttori richiesti con provvedimento n. _____ del _____ (art. 33 della L.R. 38/94);
- che è stata annullata dal Servizio Territoriale degli EE.LL. con provvedimento n. _____ del _____ per i seguenti motivi _____.

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to dott. Mameli Giacomo