



**COMUNE DI SINNAI**  
PROVINCIA DI CAGLIARI

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

<b>N° 5</b> <b>Data 18/03/2014</b>	<b>OGGETTO:</b>	<b>Fissazione indirizzi e criteri per la trasformazione del regime vincolistico” nei Piani di Zona ai sensi dei commi 45÷50 dell’art. 31 della legge 448/98 e ss.mm.ii. – Cancellazione del regime vincolistico ai sensi dei commi 49-bis e 49-ter – Modifica criteri di cui alla deliberazione del C.C. n. 49 del 28.11.2012.</b>
---------------------------------------	-----------------	--

L’anno duemilaquattordici, il giorno diciotto del mese di marzo alle ore 17,40 e prosiegua presso la sala delle adunanze consiliari, alla prima convocazione in sessione straordinaria ed in seduta pubblica, si è riunito, ai sensi delle vigenti norme di legge, il Consiglio comunale nelle persone di:

<b>CONSIGLIERI</b>	<b>P</b>	<b>A</b>	<b>CONSIGLIERI</b>	<b>P</b>	<b>A</b>
1. M. BARBARA PUSCEDDU (Sindaco)	X		12. Fabrizio PEDDITZI	X	
2. Alessandro ANEDDA	X		13. Nicola ZUNNUI	X	
3. Marco ASUNI		X	14. Paolo Flavio ZEDDA		X
4. Paride CASULA	X		15. Andrea ATZENI	X	
5. Antonello COCCO	X		16. Massimo LEBIU	X	
6. Giovanni COCCO	X		17. Giulio LOBINA	X	
7. Gianluigi CORDA		X	18. Massimiliano MALLOCCI		X
8. Maurizio DESSALVI	X		19. Federico MALLUS	X	
9. Maurilio FLORIS		X	20. Salvatore PODDA		X
10. Luca MANNU		X	21. Mauro SPINA	X	
11. Francesco ORRU’	X				

Presenti: n. 14
Assenti n. 7

Sono presenti gli assessori: Alessandro ORRÙ, Giuseppe FLORIS, Massimo LEONI, Franco MATTA, Giuseppe MELIS, Andrea ORRÙ.

Presiede la seduta Giovanni COCCO nella qualità di Presidente del Consiglio comunale, con l’assistenza del Segretario generale Dott.ssa Adriana Zuddas.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la proposta di deliberazione iscritta all’ordine del giorno e dotata dei pareri previsti dagli art. 49 e 147 bis del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Nomina scrutatori i Consiglieri Signori:  
- Fabrizio Pedditzi                      - Maurizio Dessalvi                      - Mauro Spina

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**ESAMINATA** l'allegata proposta di deliberazione avente per oggetto "**Fissazione indirizzi e criteri per la trasformazione del regime vincolistico**" nei Piani di Zona ai sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 della legge 448/98 e ss.mm.ii. – **Cancellazione del regime vincolistico ai sensi dei commi 49-bis e 49-ter – Modifica criteri di cui alla deliberazione del C.C. n. 49 del 28.11.2012**", predisposta a cura del Responsabile del Settore "**Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Ambientale - Edilizia Pubblica**" **Ing. Silvia Serra**;

**SENTITA** l'illustrazione dell'Assessore competente Avv. Andrea Orrù, alla quale seguono gli interventi dei consiglieri riportati nel verbale dell'adunanza al quale si rinvia;

**VISTI** il parere favorevole del Responsabile del Settore competente in ordine alla **regolarità tecnica** ed il parere favorevole del Responsabile del Settore economico sociale in ordine alla **regolarità contabile**, espressi ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dagli art. 49 e 147 bis del decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267 e ss.mm., come riportati con specifiche attestazioni in calce al presente provvedimento;

**RITENUTO** di provvedere all'approvazione dell'allegata proposta;

**CON VOTAZIONE** espressa per alzata di mano il cui esito è così accertato e proclamato dal Presidente del Consiglio comunale:

<i>Consiglieri presenti</i>	<b>14</b>
<i>Voti favorevoli</i>	<b>14</b>
<i>Voti contrari</i>	<b>0</b>
<i>Astenuti</i>	<b>0</b>

### DELIBERA

1. Di approvare l'allegata proposta di deliberazione avente per oggetto "**Fissazione indirizzi e criteri per la trasformazione del regime vincolistico**" nei Piani di Zona ai sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 della legge 448/98 e ss.mm.ii. – **Cancellazione del regime vincolistico ai sensi dei commi 49-bis e 49-ter – Modifica criteri di cui alla deliberazione del C.C. n. 49 del 28.11.2012**", che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. Di dichiarare, stante l'urgenza evidenziata nella proposta di cui in premessa, con separata votazione svoltasi con le modalità e lo stesso risultato della votazione precedente, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
F.to Giovanni Cocco

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott.ssa Adriana Zuddas

<b>OGGETTO:</b>	<b>Fissazione indirizzi e criteri per la trasformazione del regime vincolistico” nei Piani di Zona ai sensi dei commi 45÷50 dell’art. 31 della legge 448/98 e ss.mm.ii. – Cancellazione del regime vincolistico ai sensi dei commi 49-bis e 49-ter – Modifica criteri di cui alla deliberazione del C.C. n. 49 del 28.11.2012.</b>
-----------------	--

**PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITÀ DELL’ATTO**

La presente deliberazione è stata affissa oggi all’albo pretorio, ove resterà per 15 giorni, ai sensi dell’art. 30 della legge regionale 13 dicembre 1994, n. 38 e successive modifiche ed integrazioni, con contestuale trasmissione ai capigruppo consiliari.

Sinnai, 25/03/2014

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott.ssa Adriana Zuddas

**CERTIFICO CHE LA PRESENTE DELIBERAZIONE:**

è divenuta esecutiva il giorno 18/03/2014, ai sensi dell’art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, poiché dichiarata immediatamente eseguibile.

Sinnai, 25/03/2014

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott.ssa Adriana Zuddas



**COMUNE DI SINNAI**  
PROVINCIA DI CAGLIARI

**SETTORE “PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE, URBANISTICA ED  
AMBIENTALE - EDILIZIA  
PUBBLICA”**

## **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

<b>OGGETTO:</b>	<b>Fissazione indirizzi e criteri per la trasformazione del regime vincolistico” nei Piani di Zona ai sensi dei commi 45-50 dell’art. 31 della legge 448/98 e ss.mm.ii. – Cancellazione del regime vincolistico ai sensi dei commi 49-bis e 49-ter – Modifica criteri di cui alla deliberazione del C.C. n. 49 del 28.11.2012.</b>
-----------------	--

### **IL RESPONSABILE DEL SETTORE**

#### **Premesso che:**

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 28.11.2012 sono stati approvati gli indirizzi e i criteri per la trasformazione del regime vincolistico nei Piani di Zona, ai sensi dei commi 45-50 dell’art. 31 della legge 448/98 e ss.mm.ii., nonché per la cancellazione del regime vincolistico ai sensi dei commi 49-bis e 49-ter dello stesso art. 31;
- con gli indirizzi e i criteri di cui sopra si è sempre fatto riferimento alla durata trentennale del regime vincolistico in proprietà, con riferimento alle disposizioni del comma 46 dell’art. 31 della L. 448/98;
- 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;
- l’applicazione dei criteri di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 49/2012 deve essere effettuata tenendo conto della durata ventennale del nuovo regime vincolistico, come da specifica indicata nella parte dispositiva della presente deliberazione;
- si ritiene che vi sia la possibilità e la necessità di agevolare i processi di trasformazione del regime giuridico di assegnazione con l’eventuale cancellazione del regime vincolistico e con ulteriori facilitazioni in particolare per il versamento di quanto dovuto, anche con l’eliminazione di costi indiretti;
- il Comune ha interesse a procedere con la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e con la trasformazione 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;
- gran parte degli atti sia in diritto di superficie che in proprietà nei P.E.E.P. sono stati stipulati da oltre vent’anni e la trasformazione del regime giuridico diventa di fatto abrogazione del regime vincolistico ancor prima del decorso del periodo trentennale del regime previgente;

#### **Considerato che:**

- ai sensi dell’art. 35 della L. 865/71, i corrispettivi per la cessione delle aree possono essere dilazionati fino a 15 annualità costanti maggiorate degli interessi calcolati ad un tasso pari alla media dei

rendimenti lordi dei titoli del debito pubblico soggetti a tassazione accertata dalla Banca d'Italia per il secondo mese precedente la data di stipulazione della convenzione (Rendistato) e che la norma nulla dica in ordine alla rateizzabilità del corrispettivo di trasformazione e cancellazione del regime vincolistico;

- l'importo determinabile con la formula di cui al comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98, così come si evince dalla semplice lettura della norma, tiene conto esclusivamente di un calcolo dei costi di acquisizione aree e dei corrispettivi di trasformazione in funzione del parametro volume. Come ben noto, però, nel mercato immobiliare il costo per unità di volume è influenzato da numerosi altri fattori quali, ad esempio, dall'indice fondiario del lotto e dalla tipologia edilizia per citarne solo alcuni.
- anche in fase di applicazione dei parametri di cui alla deliberazione consiliare n. 49/2012 è emersa la necessità di stabilire criteri che tengano conto della tipologia edilizia, sul presupposto che il costo di acquisizione aree non possa avere lo stesso peso unitario sulle villette a schiera monofamiliari e sui fabbricati in linea plurifamiliari;
- anche per quanto concerne il parametro correttivo in funzione della superficie del lotto e del volume, ovvero dell'indice fondiario di edificabilità, si è ritenuta necessaria una semplificazione utilizzando una formula univoca valida per tutti i piani e che tenga conto dell'indice fondiario medio; a tal fine si è ritenuto, in applicazione della formula di cui alla parte dispositiva, di adottare quale indice fondiario medio quello tra i Piani di Zona "Sa Pira" e "Bellavista":  $1,90 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;
- per quanto sopra, prima di procedere con la determinazione dei corrispettivi, è necessario aggiornare i criteri di applicazione, possibilmente in via generale per tutti i P.E.E.P. e lasciando agli uffici preposti la definizione degli atti gestionali.

**Acquisiti** sulla proposta della presente deliberazione i pareri di regolarità tecnica del Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale, Urbanistica e Ambientale – Edilizia Pubblica e di regolarità contabile del Responsabile del Settore Economico - Sociale, resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.;

#### *PROPONE DI DELIBERARE*

1. **DI INCENTIVARE** la trasformazione del regime giuridico e la cancellazione del regime vincolistico nei P.E.E.P., sulla base di quanto indicato in premessa e nel presente dispositivo;
2. **DI DARE ATTO CHE** i corrispettivi per la trasformazione/cancellazione del regime vincolistico dovranno essere calcolati con atto gestionale in conformità ai criteri di cui alla deliberazione del C.C. n. 49 del 28.11.2012 così come integrati e modificati con i criteri di cui alla presente deliberazione e potranno essere pagati come indicato nella scheda in calce;
3. **DI STABILIRE CHE** il calcolo del corrispettivo di cancellazione anticipata del regime vincolistico di cui al comma 49-bis dell'art. 31 della L. 448/98 sia determinato riparametrando la durata del regime vincolistico massimo da trenta a venti anni nella relativa formula di cui alla deliberazione di C.C. n. 49/2012;
4. **DI APPROVARE** l'Allegato (A): "Aggiornamento criteri di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 24.03.2011;
5. **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.

**Il Responsabile del Settore  
F.to Ing. Silvia Serra**

<b>OGGETTO:</b>	<b>Fissazione indirizzi e criteri per la trasformazione del regime vincolistico” nei Piani di Zona ai sensi dei commi 45-50 dell’art. 31 della legge 448/98 e ss.mm.ii. – Cancellazione del regime vincolistico ai sensi dei commi 49-bis e 49-ter – Modifica criteri di cui alla deliberazione del C.C. n. 49 del 28.11.2012.</b>
-----------------	--

<b>PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA</b> <i>Art. 49 D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267</i> <b>- FAVOREVOLE -</b>	
Data, 18.02.2014	<b>Il Responsabile del Settore “Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Ambientale - Edilizia Pubblica”</b>
	<b>F.to Ing. Silvia Serra</b>

<b>PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE</b> <i>Art. 49 D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267</i> <b>- FAVOREVOLE -</b>	
Data, 17/03/2014	<b>Il Responsabile del Settore Economico - Sociale</b>
	<b>F.to Dott. Raffaele Cossu</b>

<b>PER COPIA CONFORME AL SUO ORIGINALE AD USO AMMINISTRATIVO.</b>	
Sinnai, 25/03/2014	<b>IL FUNZIONARIO INCARICATO</b> Cardia