

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N°	23	del Reg.	OGGETTO:	Lottizzazione comparto 1C2 presentato in località Bellavista. Atto aggiuntivo convenzione ditta Cannas.
Data 30.05.2008				

L'anno **Duemilaotto**, il giorno **Trenta** del mese di **Maggio** alle ore **17,30** nella sala delle adunanze consiliari.

Alla prima convocazione in sessione straordinaria ed in seduta pubblica, che è stata partecipata ai signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI	P	A	CONSIGLIERI	P	A
1) SERRELI SANDRO	X		12) MALLUS FEDERICO	X	
2) TREMULO PAOLO		X	13) USAI ALICE	X	
3) CHESSA GIOVANNI PASQUALE	X		14) DEIANA EMANUELE	X	
4) SPINA MAURO	X		15) ORRU' ANDREA		X
5) ZUNNUI NICOLA	X		16) PODDA SALVATORE	X	
6) LEONI MASSIMO	X		17) ZEDDA CELESTE		X
7) MORICONI CESARE		X	18) LEBIU MASSIMO	X	
8) SATTA EMANUELE	X		19) PIRAS MARIA LAURA	X	
9) SERRA MASSIMO	X		20) ORRU' ALESSANDRO	X	
10) MALLOCCI MASSIMILIANO	X		21) COCCO GIOVANNI	X	
11) PERRA MARCO	X				
				Presenti	n° 17
				Assenti	n° 4

OLTRE AGLI ASSESSORI:	P	A		P	A
- PUSCEDDU M. BARBARA		X	- COCCO ANTONELLO	X	
- MELIS FAUSTINO	X		- CARTA MARIO	X	
- SCHIRRU VALTER	X		- MURGIA JOSTO	X	
- ATZORI LUCIA		X			

Presiede il Sig. **Serra Massimo** nella qualità di **Presidente del Consiglio** con l'assistenza del **Segretario Generale** f.f. Dr.ssa **Aresu Anna Maria**.

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 dall'art. 49 del D.LGS. 267/2000.

Nomina scrutatori i Consiglieri Sigg.:

- Chessa Giovanni Pasquale - Mallocci Massimiliano - Orrù Alessandro.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Premesso che:

- sulla base della L.R. n.23 dell'11 ottobre 1985, art. 33 modificato dall'art. 6 della L.R. n. 21 del 19 febbraio 1986 successivamente sostituito dall'art. 40 della L.R. n. 45 del 22 dicembre 1989, i Comuni della Sardegna hanno la facoltà, nell'approvare i piani attuativi riguardanti zone residenziali, di riservare una quota dal 40 al 70% della volumetria realizzabile da destinare ad edilizia economico popolare ai sensi della L. 167 del 18 aprile 1962 e successive modificazioni. Nell'ipotesi di piani attuativi di iniziativa privata i proponenti devono prevedere di destinare la percentuale determinata dai Comuni ad EEP mentre la valutazione del costo di tali aree viene effettuata secondo le disposizioni vigenti in tema di espropriazioni ed il relativo importo viene compensato, fino alla concorrenza, con gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuta dai proponenti;

- il P.U.C. approvato in via definitiva dal Comune di Sinnai ed il cui estratto è stato pubblicato sul BURAS n. 40 in data 26.11.2002 al n° 4907, prevede, all'art. 23 delle Norme di Attuazione, che nelle zone omogenee C1b, C2 e C4 di espansione residenziale vanno individuate le volumetrie da destinare ad

interventi di E.E.P. nella misura del 40% della volumetria realizzabile per ogni comparto privato proposto;

- che in ottemperanza a quanto sopra il Piano di Lottizzazione in località Bellavista ricadente in zona urbanistica C2 presentato dai signori Anna Maria e Giovanni Cannas, C.I.CA srl, ha individuato volumetrie pari al 40% di quelle residenziali complessivamente realizzabili, per gli interventi di Edilizia Economica Popolare con la deliberazione consiliare di adozione del PdL n. 26 del 17.05.2004. Effettuate le pubblicazioni di legge e non essendo pervenute osservazioni, il PdL è stato approvato in via definitiva con la deliberazione consiliare n.49 del 28.10.2004. La convenzione urbanistica relativa al comparto 1C2 (sub comparto 1) è stata stipulata, tra il Comune di Sinnai ed i lottizzanti, in data 16.12.2005 Rep.1242, registrata a Cagliari il 22.12.2005, mentre in data 23 febbraio 2006 Rep. 1253 è stata stipulata, tra gli stessi contraenti e per la medesima lottizzazione, una convenzione integrativa per opere stradali riguardanti uno svincolo viario. Nella convenzione urbanistica, all'art. 14, viene prevista la riserva del 40% della volumetria realizzabile per residenze di edilizia economico popolare, con la precisazione che detta volumetria, pari a 23.700 mc, sarebbe stata assegnata per la realizzazione di alloggi di EEP come previsto dalla normativa in materia. Dagli atti sopra citati non si evince alcuna volontà del Comune di procedere direttamente all'espropriazione del comparto di EEP, anzi mentre la norma di legge regionale prevede che il costo di esproprio venga compensato fino alla concorrenza con gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti dai proponenti, la convenzione urbanistica (art.4) prevede il pagamento da parte dei lottizzanti degli oneri di urbanizzazione secondaria a scomputo dei quali vengono previste opere di collegamento della viabilità di piano alla viabilità esistente e/o di allacciamento alle reti esistenti ovvero altre urbanizzazioni secondarie a richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Con la successiva convenzione integrativa del 2006 sopra citata, vengono individuate le opere da eseguire (un nuovo svincolo stradale) con ciò definendosi gli oneri che i lottizzanti hanno a proprio carico per il comparto 1C2 subcomparto 1), oltre alla destinazione per interventi di EEP dei 23.700 mc.

L' intervento residenziale privato è attualmente in via di realizzazione così come le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come da impegni assunti dai lottizzanti.

Allo stato risulta invece tutto da definire l'intervento dell'area destinata ad EEP per la quale sono apparse recentemente novità giurisprudenziali e legislative attinenti all'indennità di esproprio che comportano una riflessione da parte dell'Amministrazione Comunale di Sinnai. La novità in materia riguarda la sentenza della Corte Costituzionale N. 348 del 24 ottobre 2007 con la quale viene dichiarata l'illegittimità costituzionale dell'articolo 5 bis, commi 1 e 2, della legge n. 359 del 1992 e dell'art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. 327 del 2001 in materia di indennità di esproprio delle aree edificabili. La sentenza trae le mosse da una richiesta della Corte di Cassazione in conseguenza di specifica sentenza della Corte di Giustizia Europea che individua il punto di riferimento per determinare l'indennità di espropriazione nel valore venale (o di mercato) del bene espropriato. L'argomentazione pratica fa riferimento al fatto che il meccanismo contenuto nell'art. 5 bis della legge 8 agosto 1992 n. 359 (che converte con modifiche il D.L. 11 luglio 1992 n.333) che sostituisce, nel calcolo dell'indennità di espropriazione, ai fitti coacervati dell'ultimo decennio della "legge di Napoli" del 1885, il reddito dominicale rivalutato con ciò determinando una indennità di fatto dimezzata rispetto al valore venale. Dal che emerge che il criterio del serio ristoro viene a mancare e che l'indennizzo non è legittimo se non consiste in una somma che si ponga in " rapporto ragionevole del valore del bene" e che "in caso di espropriazione isolata" solo una riparazione integrale può essere considerata in rapporto ragionevole con il valore del bene. La Corte Costituzionale ha altresì affermato che il nostro legislatore dovrebbe pervenire ad un giusto mezzo evitando criteri di calcolo fissi ed indifferenziati con riferimento ad un corretto bilanciamento dell'indennizzo correlato alla portata sociale delle finalità pubbliche che si intendono perseguire. Nel caso di aree edificabili la Corte ha inoltre affermato che l'indennità deve fondarsi sulla base di calcolo rappresentata dal valore del bene in rapporto alle norme che ne disciplinano l'edificazione. In conseguenza delle argomentazioni nella stessa sentenza contenute, la Corte Costituzionale dichiara illegittima la attuale norma che determina il calcolo dell'indennità di espropriazione, come prima precisato.

La legge Finanziaria 2008 dello Stato, n. 244 del 24/12/2007, ha dovuto pertanto integrare la carenza legislativa conseguente alla pronuncia della Corte Costituzionale e ciò ha fatto ai commi 89 e 90 dell'art. 2, precisando che "L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al

valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento”.

Non potendosi ritenere l'intervento di che trattasi ricadente nella fattispecie di “riforma economico sociale”, l'indennità di esproprio deve essere pari al valore venale dell'area.

In data 25/01/2008 è stata redatta una relazione di stima per la valutazione dell'area di che trattasi da parte dell'Ing. Gianfranco Loi iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.1485 che ha attribuito all'area di mq 16.424 con una potenzialità edificatoria di mq 23.700 il valore venale di €2.607.000,00, pertanto, ritenutala congrua da parte dell' Ufficio, tale deve ritenersi l'indennità di espropriazione.

Tutto ciò premesso il Consiglio Comunale avanza le seguenti considerazioni:

- 1) vero è che l'applicazione dell'art. 33 della LR 23, modificato dall'art. 40 della L.R. 45/89, è una facoltà per i Comuni ma è pur vero che il principio è stato inserito nelle Norme di Attuazione del PUC all'art. 23 per le aree ricadenti nelle zone omogenee C1b, C2 e C4 di espansione residenziale all'interno delle cui volumetrie residenziali va inserita la percentuale del 40% da destinarsi ad interventi di EEP;
- 2) nel caso del Piano di Lottizzazione citato in premessa, ricadente nel comparto C2, tale indicazione è stata inserita e sottoscritta nell'art. 14 della convenzione urbanistica;
- 3) la sentenza della Corte Costituzionale e la Finanziaria 2008 sopra riportate rendono allo stato difficile in quanto non economico, procedere ad un esproprio dell'area da parte del Comune;
- 4) l'interesse del Comune viene pertanto ad affievolirsi in quanto si tratta di acquisire un'area per EEP ad un costo pari al valore dei lotti del 60% del residenziale privato, considerato altresì che la Regione Sardegna, Assessorato dei Lavori Pubblici, interpellata al riguardo ha reso noto che non vi è in programma il finanziamento di nuove costruzioni di EEP bensì solo il finanziamento del recupero del patrimonio esistente di edilizia abitativa pubblica;
- 5) vero è che la proprietà ed eventuali Cooperative od Imprese acquirenti dei comparti interessati possono, attraverso la convenzione con l'Amministrazione Comunale, costruire e vendere ai cittadini che abbiano i requisiti oggettivi e soggettivi per ottenere in proprietà un alloggio di EEP e che siano in grado di autofinanziarsi;
- 6) vero peraltro che gli acquirenti di un tale alloggio andranno ad acquistarlo non solo ad un prezzo calmierato nel costo di costruzione ma con i vincoli delle leggi di EEP (prima casa, possibilità di rivendere l'alloggio non prima di 5 anni etc. etc.), pur in presenza di un prezzo di mercato (valore venale) per l'area.
- 7) risulta necessario dare risposte al PdL prima menzionato che, allo stato attuale, trovasi in una situazione di incertezza operativa in quanto il Comune ha un interesse affievolito ad acquisire il 40% dell'area con destinazione EEP ad un prezzo pari a quello di mercato ed il lottizzante non può utilizzare in proprio l'area vincolata.
- 8) rimane peraltro la esigenza dell'Amministrazione Comunale di adottare un provvedimento consequenziale alla nuova situazione determinatasi dalle decisioni giurisprudenziali e successivamente legislative che inevitabilmente si ripercuotono sull'impostazione politico-amministrativa inerente l'edilizia economico popolare a suo tempo assunta con il PUC.

Ciò premesso

Si propone

Di deliberare

Di rinunciare all'acquisizione diretta da parte del Comune di Sinnai attraverso la procedura espropriativa dell'area destinata ad EEP nel PdL denominato Bellavista nel Comune di Sinnai, mantenendone nel contempo la destinazione di EEP. La proprietà potrà pertanto procedere in proprio o con eventuale cessione dell'area a Cooperative od Imprese mediante la stipula con l'Amministrazione Comunale di Sinnai di apposita convenzione, ai sensi della normativa in vigore per l'edilizia economico popolare, convenzione che andrà a disciplinare, come da legge, termini e modalità di assegnazione, costruzione e vendita degli alloggi in questione.

- Di approvare lo schema di atto aggiuntivo alla convenzione allegato;
- Di approvare con successivo atto dell' organo competente l' avviso pubblico per la partecipazione al programma costruttivo di realizzazione di alloggi di edilizia residenziale nell' area citata.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Presidente del Consiglio Serra Massimo introduce l'argomento all'ordine del giorno e cede la parola all'Ass. Cocco Antonello;

SENTITA la relazione dell'Assessore Cocco Antonello che illustra i contenuti della surriportata proposta di deliberazione;

Sentiti gli interventi dei Conss. Cocco Giovanni e Podda Salvatore;

Sentiti gli interventi del Presidente del Consiglio, del Sindaco Serreli Sandro e dell'Ass. Cocco Antonello;

VISTA e valutata la surriportata proposta di deliberazione;

VISTO il parere favorevole espresso dal Responsabile dell'Area Tecnica in ordine alla **regolarità tecnica**;

RITENUTO dover provvedere in merito;

CON VOTO UNANIME, espresso palesemente;

DELIBERA

- di approvare la proposta di deliberazione nel testo sopra riportato.
- Di rinunciare all'acquisizione diretta da parte del Comune di Sinnai attraverso la procedura espropriativa dell'area destinata ad EEP nel PdL denominato Bellavista nel Comune di Sinnai, mantenendone nel contempo la destinazione di EEP. La proprietà potrà pertanto procedere in proprio o con eventuale cessione dell'area a Cooperative od Imprese mediante la stipula con l'Amministrazione Comunale di Sinnai di apposita convenzione, ai sensi della normativa in vigore per l'edilizia economico popolare, convenzione che andrà a disciplinare, come da legge, termini e modalità di assegnazione, costruzione e vendita degli alloggi in questione;
- Di approvare lo schema di atto aggiuntivo alla convenzione allegato;
- Di approvare con successivo atto dell'organo competente l'avviso pubblico per la partecipazione al programma costruttivo di realizzazione di alloggi di edilizia residenziale nell'area citata.

CONSEGUENTEMENTE il C.C., stante l'urgenza, con voto unanime, espresso palesemente;

DELIBERA

- di dichiarare il presente atto **immediatamente eseguibile** ai sensi dell'art. 134 del D.LGS. 267/2000.

=====

Il presente verbale previa lettura e conferma viene firmato come appresso:

IL PRESIDENTE
F.to SERRA

IL SEGRETARIO GENERALE f.f.
F.to ARESU

Publicato all'Albo Pretorio dal **04.06.2008** e per gg. 15 consecutivi con contestuale invio ai Capi Gruppo Consiliari.

IL SEGRETARIO GENERALE f.f.
F.to ARESU

Per copia conforme al suo originale ad uso amministrativo.

Sinnai, li **04.06.2008**

Il Funzionario Incaricato
Cardia