



RELAZIONE ILLUSTRATIVA
P.E.E.P. "SA PIRA"

**PROGETTO DI VARIANTE E ASSESTAMENTO DEL PIANO DI
EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE "SA PIRA", AI SENSI DELLE
LEGGI 167/62 E 865/71 E LORO SUCCESSIVE MODIFICAZIONI E
INTEGRAZIONI.**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



RELAZIONE ILLUSTRATIVA P.E.E.P. "SA PIRA"

Premessa

L'ambito urbanistico del Piano di Zona (P.d.Z.) o Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) denominato "Sa Pira" è stato delimitato originariamente con deliberazione della Giunta Municipale n. 536 del 23/12/1977 con i poteri del Consiglio Comunale, ratificata dal Consiglio con deliberazione n. 20 del 01/03/1978 e ricade in zona urbanistica "C" di espansione residenziale, così come individuata nell'allora vigente Programma di Fabbricazione e così come individuata, nella sua ultima stesura, nel Piano Urbanistico Comunale attualmente vigente.

Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 43 del 31/05/1982, contro dedotta con deliberazione n. 66 del 11/06/1982, rese esecutive, ha adottato il P.d.Z. in località "Sa Pira" poi approvato con Decreto dell'Assessore agli EE.LL., Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna n. 1112/U del 24/06/1983 e poi oggetto di successive varianti.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 10/07/1992 è stata approvata una prima variante non sostanziale al Piano di Zona divenuta esecutiva con nota del CO.CI.CO. n. 9743 del 12/10/1992.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 28/02/1996 è stata adottata una variante non sostanziale al Piano di Zona il cui contenuto principale può essere così sintetizzato:

- eliminazione della tipologia del tipo isolato a palazzina e approvazione per gli stessi lotti, di quella a schiera della tipologia esistente; sono stati adottati due tipi edilizi principali: un tipo plurifamiliare, su due o tre piani fuori terra più eventuale seminterrato o pilotis, a seconda dell'andamento del terreno, adottato per la realizzazione di interventi da parte di cooperative, ed un secondo tipo per abitazioni singole, a schiera su due piani;
- individuazione di una zona per l'ubicazione dei servizi strettamente connessi con la residenza;
- approvazione di una nuova tipologia così composta:
 - ✓ al piano terra volumi per servizi strettamente connessi con la residenza;
 - ✓ al piano primo volumi per l'abitazione;
- ridistribuzione dei servizi conseguenti a nuova dislocazione degli stessi e omogeneizzazione dei dati catastali con quelli cartografici;

Il Piano attuativo è delimitato territorialmente dalla Via Pineta, dalla Via Caravaggio nonché dalla Zona "B" di completamento residenziale lungo la fascia di sviluppo urbano verso la foresta demaniale "Sa Pira" e ricomprende:

- parte della Via Pineta;
- parte della Via Caravaggio;
- Via Voltaire;
- parte di Via Dei Lecci;
- parte di Via Delle Eriche;
- parte di Via Delle Ginestre;
- Via Cartesio;
- parte di Via Socrate;
- Via Leibnitz;
- Via Schopenauer.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 29/10/1997, così come integrata con deliberazione del C.C. n. 30 del 22/04/1999 è stato approvato il Programma di Recupero Urbano ai sensi della Legge 493/93 finanziato per l'importo di € 1.000.000.000 e riguardante anche i Piani di Zona "Bellavista" e "Via Libertà".

Il Programma di Recupero Urbano, oltre alla riqualificazione delle opere di urbanizzazione, ha previsto l'utilizzo di parte delle volumetrie ancora in capo al Comune di Sinnai e destinate a servizi strettamente connessi con la residenza per la realizzazione, in apposito lotto, di un ostello della gioventù.

La realizzazione di tale opera, che si prevedeva di realizzare prioritariamente con finanziamenti pubblici e assegnare in gestione, di fatto non ha trovato attuazione. Alcune previsioni contenute nel P.R.U., inoltre, pur costituendo, a parere degli scriventi, variante sostanziale al Piano di Zona, non hanno seguito il completo iter di approvazione ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. 45/89 e ss.mm. e, pertanto, sono da ritenersi decadute.

Da qui la necessità, con il presente progetto di variante, di ripartire dal previgente disegno urbanistico del piano e procedere con la sua modifica sulla base delle nuove esigenze di seguito rappresentate.

Le previsioni del Piano di Zona e del Programma di Recupero Urbano non hanno trovato completa attuazione, con particolare riferimento alle volumetrie ancora in capo all'Amministrazione comunale e destinare alla realizzazione dei servizi strettamente connessi con la residenza; la mancata assegnazione di tali volumetrie ha determinato un mancato



RELAZIONE ILLUSTRATIVA P.E.E.P. "SA PIRA"

introito per le casse comunali; infatti, il quadro finanziario del Piano prevedeva una spesa per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione occorrenti per la sua completa attuazione, da coprire anche con gli introiti dalla cessione dei volumi di cui sopra ancora in capo all'Amministrazione comunale.

Richiami deliberativi vari

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 05/04/1984, resa esecutiva, fu approvato il regolamento per l'assegnazione delle aree nel piano, poi modificato con successivi atti deliberativi.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 06/02/1987, resa esecutiva, è stato approvato il primo bando di concorso ed il relativo schema di domanda per l'assegnazione delle aree a destinazione residenziale.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 10/02/1992 e n. 21 del 03/04/1992, rese esecutive, avente ad oggetto "Integrazione Regolamento Assegnazione aree comunali nei piani di zona legge 167/62" si è stabilito di integrare il vigente Regolamento Comunale per l'assegnazione delle aree comunali a destinazione residenziale con l'aggiunta dei "Criteri per la concessione del diritto di superficie per la realizzazione di impianti e servizi pubblici ed impianti commerciali e servizi artigianali compatibili con le residenze".

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 20/04/1993, resa esecutiva, avente ad oggetto "Approvazione schema di convenzione definitivo per l'assegnazione del diritto di superficie di un'area sul piano di zona Sa Pira" finalizzato alla concessione del diritto di superficie su un'area di mq 5.000 destinata a servizi, per la costruzione di un centro natatorio.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 13/06/1995, resa esecutiva, avente ad oggetto "*Concessione diritto di superficie su aree comunali per costruzione Caserma Carabinieri*" si è stabilito di concedere a terzi, ai sensi del vigente Regolamento Comunale per l'assegnazione delle aree a destinazione non residenziale nei Piani di Zona, il diritto di superficie su un'area per servizi (S₂) di estensione non superiore a 3.500 mq nel P.d.Z. in oggetto per la costruzione di una nuova Caserma. Tale concessione non ha mai avuto formale seguito e attualmente l'area è parzialmente sistemata a verde con piantumazione di pini e palme.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 14/10/1996, resa esecutiva, avente ad oggetto "*Concessione del diritto di superficie sull'area del Piano di Zona Sa Pira destinata ai servizi connessi con la residenza*" è stato approvato lo schema di convenzione per la concessione di tali aree mediante bando, al fine di realizzare nel più breve tempo possibile servizi privati di quartiere al servizio delle residenze. Nello schema di convenzione sono state indicate le condizioni contrattuali minime per la concessione del diritto di superficie a terzi per l'edificazione e la gestione degli immobili destinati a servizi connessi con la residenza. Allo stato attuale l'Amministrazione comunale non ha mai proceduto con l'indizione del bando e l'assegnazione dei volumi per servizi strettamente connessi con la residenza. Da qui, dato atto delle difficoltà di assegnazione di tale volumetria a causa della crisi economica e della saturazione delle volumetrie residenziali disponibili, in conformità al mutato quadro normativo regionale, si è ritenuto opportuno procedere con la riconversione di tale volumetria e a ridimensionare quella complessivamente correlata all'indice territoriale vigente in quanto non materialmente realizzabile per mancanza di aree.

Il piano di zona originario prevedeva una spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle opere di carattere generale necessarie per l'attuazione del piano prevista in £ 833.480.000 e una spesa per l'acquisizione delle aree prevista in £ 98.230.000. Spese, come noto, ampiamente superate per le motivazioni indicate in premessa.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 09/03/1984 avente ad oggetto "*Verifica quantità e qualità e determinazione dei prezzi delle aree da cedere in diritto di superficie o proprietà nell'anno 1984*" si è proceduto con l'approvazione dei prezzi di assegnazione dei lotti in capo all'Amministrazione comunale sulla base delle stime indicate nel progetto urbanistico e sulla base della relativa superficie e volumetria edificabile, come segue:

- si è stabilito il corrispettivo unitario di assegnazione commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria in £/mc 10.900;
- si è stabilito il corrispettivo unitario di assegnazione commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria in £/mc 6.538;
- si è stabilito il corrispettivo unitario di assegnazione commisurato al costo acquisizione aree in £/mq 2.592.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 17/04/1986 avente ad oggetto "*Verifica quantità e qualità e determinazione dei prezzi delle aree da cedere in diritto di superficie o proprietà anno 1986 (art. 14 L. 131/83)*" si è proceduto con l'approvazione di un atto ricognitivo dei costi sostenuti fino a quella data e dei costi ancora da sostenere per



RELAZIONE ILLUSTRATIVA P.E.E.P. "SA PIRA"

la completa attuazione del piano, al fine della determinazione dei prezzi di assegnazione dei lotti in capo all'Amministrazione comunale.

Con la deliberazione di cui sopra si è stabilito quanto segue:

- a fronte di un costo di £ 1.266.773.990 e di una cubatura totale prevista di mc 95.046, si è stabilito il corrispettivo unitario di assegnazione commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria di £/mc 13.328;
- a fronte di un costo di £ 320.924.010 e di una cubatura di mc 95.046, si è stabilito il corrispettivo unitario di assegnazione commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria per elettrificazione di £/mc 3.376;
- ai sensi delle tabelle parametriche vigenti si è stabilito un contributo di urbanizzazione secondaria di £/mc 1.880;
- a fronte di un costo a tale data di £ 1.197.810.000 per acquisizione aree e di una superficie territoriale di mq 75.733, si è stabilito il corrispettivo unitario di assegnazione commisurato al costo acquisizione aree di £/mq 15.816.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 28/07/1987 avente ad oggetto "*Verifica quantità e qualità e determinazione dei prezzi delle aree da cedere in diritto di superficie o proprietà anno 1987 (art. 14 L. 131/83)*" si è proceduto con l'aggiornamento dell'atto ricognitivo dei costi sostenuti fino a quella data e dei costi ancora da sostenere per la completa attuazione del piano, al fine della determinazione dei prezzi di assegnazione dei lotti in capo all'Amministrazione comunale e si è stabilito quanto segue:

- il corrispettivo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria in £/mc 13.328;
- il corrispettivo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria per elettrificazione in £/mc 3.376;
- il contributo di urbanizzazione secondaria in £/mc 1.880;
- il corrispettivo unitario di assegnazione commisurato al costo acquisizione aree in £/mq 15.816.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 16/03/1988 avente ad oggetto "*Verifica quantità e qualità e determinazione dei prezzi delle aree da cedere in diritto di superficie o proprietà anno 1988 (art. 14 L. 131/83)*" sono stati confermati i prezzi approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 28/07/1987.

Con successiva deliberazione del Consiglio Comunale relativa all'annualità 1989 avente ad oggetto "*Verifica quantità e qualità e determinazione dei prezzi delle aree da cedere in diritto di superficie o proprietà anno 1989 (art. 14 L. 131/83)*" si è proceduto con l'aggiornamento dell'atto ricognitivo dei costi per la completa attuazione del piano, al fine della determinazione dei prezzi di assegnazione dei lotti ancora in capo all'Amministrazione comunale.

Con la deliberazione di cui sopra si è stabilito quanto segue:

- a fronte di un costo di £ 1.600.000.000 e di una cubatura totale prevista di mc 95.046, si è stabilito il corrispettivo unitario di assegnazione commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria di £/mc 16.833;
- a fronte di un costo di £ 68.008.000 e di una cubatura di mc 95.046, si è stabilito il corrispettivo unitario di assegnazione commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria per elettrificazione di £/mc 716;
- ai sensi delle tabelle parametriche vigenti si è stabilito un contributo di urbanizzazione secondaria di £/mc 1.880;
- a fronte di un costo al 1987 di £ 1.197.810.000 per acquisizione aree e di una superficie territoriale di mq 75.733, si è stabilito il corrispettivo unitario di assegnazione commisurato al costo acquisizione aree di £/mq 15.816, incrementato a 16.765 £/mq per l'anno 1989.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 10/04/1990 avente ad oggetto "*Verifica quantità e qualità e determinazione dei prezzi delle aree da cedere in diritto di superficie o proprietà anno 1990 (art. 14 L. 131/83)*" si è proceduto con l'aggiornamento dei prezzi di assegnazione dei lotti ancora in capo all'Amministrazione comunale, come segue:

- a fronte di un costo al 1987 di £ 1.197.810.000 per acquisizione aree e di una superficie territoriale di mq 75.733, si è stabilito il corrispettivo unitario di assegnazione commisurato al costo acquisizione aree di £/mq 15.816, incrementato a 18.162 £/mq per l'anno 1990;
- invariati gli altri prezzi.

Con deliberazione del Consiglio Comunale relativa all'anno 1991 avente ad oggetto "*Verifica quantità e qualità e determinazione dei prezzi delle aree da cedere in diritto di superficie o proprietà anno 1991 (art. 14 L. 131/83)*" si è proceduto con l'aggiornamento dell'atto ricognitivo dei costi sostenuti fino a quella data e dei costi ancora da sostenere per la completa attuazione del piano, al fine della determinazione dei prezzi di assegnazione dei lotti ancora in capo all'Amministrazione comunale.

Con la deliberazione di cui sopra si è stabilito quanto segue:

- a fronte di un costo di £ 1.700.000.000 e di una cubatura totale prevista di mc 95.046, si è stabilito il corrispettivo unitario di assegnazione commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria di £/mc 17.886;



RELAZIONE ILLUSTRATIVA P.E.E.P. "SA PIRA"

- a fronte di un costo di £ 68.008.000 e di una cubatura di mc 95.046, si è stabilito il corrispettivo unitario di assegnazione commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria per elettrificazione di £/mc 716;
- ai sensi delle tabelle parametriche vigenti si è stabilito un contributo di urbanizzazione secondaria di £/mc 1.880;
- a fronte di un costo a tale data di £ 1.197.810.000 per acquisizione aree e di una superficie territoriale di mq 75.733, si è stabilito il corrispettivo unitario di assegnazione commisurato al costo acquisizione aree di £/mq 15.816, incrementato a 19.070 £/mq per l'anno 1991.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 28/10/1991 avente ad oggetto "Verifica quantità e qualità e determinazione dei prezzi delle aree da cedere in diritto di superficie o proprietà 1992 (art. 14 L. 131/83)" si è proceduto con l'aggiornamento dell'atto ricognitivo dei costi sostenuti fino a quella data e dei costi ancora da sostenere per la completa attuazione del piano, al fine della determinazione dei prezzi di assegnazione dei lotti ancora in capo all'Amministrazione comunale.

Con la deliberazione di cui sopra si è stabilito quanto segue:

- a fronte di un costo a tale data di £ 1.197.810.000 per acquisizione aree e di una superficie territoriale di mq 75.733, si è stabilito il corrispettivo unitario di assegnazione commisurato al costo acquisizione aree di £/mq 15.816, incrementato a 20.000 £/mq per l'anno 1992;
- invariati gli altri prezzi.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66/1992 avente ad oggetto "Verifica quantità e qualità e determinazione dei prezzi delle aree da cedere in diritto di superficie o proprietà 1993 (art. 14 L. 131/83)" si è proceduto con l'aggiornamento dei prezzi di assegnazione dei lotti ancora in capo all'Amministrazione comunale, come segue:

- a fronte di un costo di £ 1.800.000.000 e di una cubatura totale prevista di mc 95.046, si è stabilito il corrispettivo unitario di assegnazione commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria di £/mc 18.938;
- a fronte di un costo di £ 68.008.000 e di una cubatura di mc 95.046, si è stabilito il corrispettivo unitario di assegnazione commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria per elettrificazione di £/mc 716;
- ai sensi delle tabelle parametriche vigenti si è stabilito un contributo di urbanizzazione secondaria di £/mc 1.880;
- a fronte di un costo a tale data di £ 1.197.810.000 per acquisizione aree e di una superficie territoriale di mq 75.733, si è stabilito il corrispettivo unitario di assegnazione commisurato al costo acquisizione aree di £/mq 15.816, incrementato a 21.000 £/mq per l'anno 1993.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 21/12/1994 avente ad oggetto "Verifica quantità e qualità e determinazione dei prezzi delle aree da cedere in diritto di superficie o proprietà 1995 (art. 14 L. 131/83)" si è proceduto con l'aggiornamento dei prezzi di assegnazione dei lotti ancora in capo all'Amministrazione comunale come segue:

- a fronte di un costo di £ 1.908.000.000 e di una cubatura totale prevista di mc 95.046, si è stabilito il corrispettivo unitario di assegnazione commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria di £/mc 20.075;
- a fronte di un costo di £ 68.008.000 e di una cubatura di mc 95.046, si è stabilito il corrispettivo unitario di assegnazione commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria per elettrificazione di £/mc 716;
- ai sensi delle tabelle parametriche vigenti si è stabilito un contributo di urbanizzazione secondaria di £/mc 1.880;
- a fronte di un costo a tale data di £ 1.197.810.000 per acquisizione aree e di una superficie territoriale di mq 75.733, si è stabilito il corrispettivo unitario di assegnazione commisurato al costo acquisizione aree di £/mq 15.816, incrementato a 23.100 £/mq per l'anno 1994 e a 25.410 £/mq per l'anno 1995.

Con tali deliberazioni si è continuato a mantenere l'errore originario di ripartizione dei costi di acquisizione delle aree interessate dal P.d.Z. sulla superficie territoriale e non sulla superficie fondiaria oggetto di assegnazione. In questo modo sono stati mantenuti in capo all'Amministrazione comunale i costi di acquisizione delle aree destinate da piano attuativo alla realizzazione della viabilità e dei servizi determinando un cospicuo mancato introito per le casse comunali nel procedimento di assegnazione dei lotti.

Oltre all'errore di cui sopra si è determinato il corrispettivo unitario di urbanizzazioni primarie e secondarie ripartendo il costo complessivo su tutta la volumetria del piano e non su quella residua da assegnare per i lotti (escludendo dal conteggio la quota di volumetria pubblica per servizi).

In tal modo, unitamente al sovradimensionamento di superficie territoriale e volumetria del P.d.Z., si è avuto un sensibile scostamento tra le entrate per quota parte acquisizione aree e urbanizzazioni previste con l'assegnazione dei lotti e le spese effettivamente sostenute sia a causa dei maggiori costi di acquisizione e di urbanizzazione rispetto alle previsioni iniziali e sia a causa dell'errore nella determinazione del corrispettivo unitario di assegnazione lotti.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 27/06/1995 avente ad oggetto "Aggiornamento oneri di urbanizzazione primaria e secondaria" sono state riapprovate le tabelle parametriche per la determinazione degli oneri di



RELAZIONE ILLUSTRATIVA P.E.E.P. "SA PIRA"

urbanizzazione primaria e secondaria per il rilascio dei titoli edilizi edificatori. Con tale deliberazione sono stati approvati anche gli oneri di urbanizzazione secondaria per il rilascio dei titoli edilizi nelle zone "C" di espansione residenziale e, pertanto, anche nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare. Il valore unitario per tali oneri di urbanizzazione secondaria ammontava a tale data a £/mc 3.630.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 31/01/1996 avente ad oggetto "Verifica quantità e qualità e determinazione dei prezzi delle aree da cedere in diritto di superficie o proprietà per l'anno 1996 (art. 14 L. 131/83)" si è proceduto con l'aggiornamento dei prezzi di assegnazione dei lotti ancora in capo all'Amministrazione comunale come segue:

- a fronte di un costo di £ 1.908.000.000 e di una cubatura residenziale di mc 82.440, si è stabilito il corrispettivo unitario di assegnazione commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria di £/mc 23.144;
- a fronte di un costo di £ 69.563.925 e di una cubatura residenziale di mc 82.440, si è stabilito il corrispettivo unitario di assegnazione commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria di £/mc 843;
- a fronte di un costo a tale data di £ 2.368.531.427 per acquisizione aree e di una superficie territoriale di mq 70.470, si è stabilito il corrispettivo unitario di assegnazione commisurato al costo acquisizione aree di £/mq 33.610.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 27/02/1998 avente ad oggetto "Verifica quantità, qualità e determinazione dei prezzi delle aree da cedere in diritto di superficie o proprietà anno 1998 (art. 14 L. 131/83)" si è proceduto con l'aggiornamento dei prezzi di assegnazione dei lotti ancora in capo all'Amministrazione comunale, come segue:

- è stato confermato il corrispettivo unitario di assegnazione commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria in £/mc 23.144;
- è stato confermato il corrispettivo unitario di assegnazione commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria in £/mc 843;
- a fronte di un costo a tale data di £ 2.331.176.540 per acquisizione aree e di una superficie territoriale di mq 70.470, si è stabilito il corrispettivo unitario di assegnazione commisurato al costo acquisizione aree di £/mq 33.080.

Con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 9 del 23/03/1999 avente ad oggetto "Verifica quantità, qualità e determinazione dei prezzi delle aree da cedere in diritto di superficie o proprietà anno 1999 (art. 14 L. 131/83)" e n. 34 del 14/05/1999 di rettifica, sono stati confermati i prezzi di cui sopra anche per l'anno 1999.

Con successivi atti deliberativi si è proceduto all'aggiornamento annuale dei prezzi, sempre sulla base degli stessi criteri di cui alle deliberazioni precedenti e si è proceduto con vari bandi all'assegnazione dei lotti.

Allo stato attuale solo uno dei lotti non risulta ancora assegnato e gli interventi sono stati in gran parte attuati nel rispetto delle convenzioni di assegnazione.

Si sta procedendo, inoltre, alle verifiche puntuali di tutte le convenzioni ex art. 35 della L. 865/71 e ss.mm. al fine di procedere, ai sensi di legge e del relativo regolamento comunale, con tutti gli adempimenti per l'applicazione delle sanzioni per la violazione delle norme contrattuali, fino all'eventuale revoca dell'assegnazione.

Tale ultimo provvedimento si rende necessario al fine di dare piena attuazione al P.E.E.P. procedendo con l'assegnazione dei lotti resisi liberi a seguito di decadenza a soggetti che ne manifestino la reale necessità e la possibilità edificatoria.

Alla fine dell'atto ricognitivo in corso di completamento si provvederà al completamento di un data base sulle assegnazioni e alla redazione del piano finanziario aggiornato. Ciò permetterà di avere un maggiore controllo sul processo di attuazione del piano di zona:

- facilitando la gestione dei processi di trasformazione/cancellazione del regime giuridico;
- definendo gli aspetti finanziari con la quantificazione delle previsioni di introito per le nuove assegnazioni (nuovi lotti o lotti liberi a seguito di decadenza) e permettendo l'incameramento delle somme necessarie per la restituzione dei corrispettivi per i lotti in decadenza.

Problematiche di carattere finanziario dei P.E.E.P.

Le Amministrazioni comunali devono affrontare in maniera definitiva le problematiche, di carattere essenzialmente finanziario, dei Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) e, sovente, anche dei Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.); esse sono spesso accentuate dalle lunghe vicende amministrative e giurisdizionali



RELAZIONE ILLUSTRATIVA P.E.E.P. "SA PIRA"

dovute, in gran parte, alla lunga vacanza nell'ordinamento di una precisa disciplina delle espropriazioni per pubblica utilità, soprattutto riguardo ai criteri per il calcolo delle indennità di espropriazione dei suoli edificabili.

Genericamente, in tutto il territorio italiano, si è verificato un sensibile scostamento dalle previsioni economiche dei Piani, sia per quanto concerne la spesa per l'acquisizione delle aree, maggiori costi di esproprio e generali connesse, sia per quanto concerne la realizzazione delle opere di urbanizzazione a causa degli imprevisti, dell'incremento dei prezzi in edilizia ma anche degli adeguamenti normativi e tecnologici.

L'innescarsi spesso di un diffuso contenzioso, anche in conseguenza delle decisioni dei giudici e delle onerose transazioni cui i Comuni si sono trovati ad addivenire, ha comportato lo sfioramento delle previsioni di spesa per l'attuazione dei P.E.E.P., soprattutto relativamente ai costi di acquisizione delle aree, spese legali etc..

In genere, il superamento delle previsioni di spesa si è anche avuto in ordine ai costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione. Ciò, per i seguenti principali motivi:

- le stime effettuate in sede di redazione dei Piani erano basate sui costi di analoghe opere appena realizzate nel territorio comunale e, pertanto, da ritenersi di larga massima non essendo stati redatti i progetti esecutivi delle specifiche opere del PEEP;
- il tempo trascorso tra la redazione del Piano, l'adozione e la sua definitiva approvazione (in alcuni casi anche anni) era tale da rendere non più attendibili le stime allegate al Piano stesso, in particolare nei decenni '70 e '80 in cui il tasso di inflazione era decisamente marcato;
- le opere, in molti casi non ancora completate, venivano realizzate per stralci funzionali in un lasso temporale molto ampio, in funzione del programma pluriennale di attuazione del piano e delle assegnazioni effettuate o programmate per il breve periodo (ciò comportava la necessità di un adeguamento del piano finanziario in funzione dei singoli interventi programmati);
- le modifiche normative, le innovazioni tecnologiche e le scelte diverse sulla tipologia di alcune opere intervenute nel corso degli ultimi vent'anni hanno comportato un incremento dei costi rispetto alle previsioni superiori al semplice aggiornamento ISTAT dei prezzi.

L'Amministrazione comunale di Sinnai ha inteso affrontare in maniera definitiva le problematiche, di carattere essenzialmente finanziario, dei vari Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.). A tal fine, con deliberazione di Consiglio n. 21/2012, è stato dato mandato al Settore Urbanistica per lo studio delle problematiche dei Piani affinché suggerissero possibili soluzioni.

L'emergere a consuntivo della spesa complessiva sostenuta dalle Amministrazioni, o ancora da sostenere, imporrebbe normalmente di riconsiderare i corrispettivi versati dagli assegnatari, al momento dell'assegnazione dei lotti, cercando di contemperare l'interesse dell'Amministrazione alla propria integrità patrimoniale con l'esigenza di non imporre agli assegnatari un sacrificio superiore a quanto necessario e dovuto.

In realtà questa soluzione si rivela poco praticabile. Infatti, malgrado le convenzioni stipulate ormai da tempo con gli assegnatari prevedono la clausola del conguaglio, l'incameramento è sempre difficoltoso, spesso a causa dei probabili problemi di prescrizione dell'eventuale diritto del Comune a richiedere i conguagli.

Astrattamente si potrebbe anche pensare di richiedere un conguaglio del costo dell'area, raggugliato ai costi effettivamente sostenuti da parte del Comune, con la contemporanea possibilità, senza ulteriori oneri, di ottenere la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e, per gli assegnatari già titolari del diritto di proprietà, di sostituire l'originaria convenzione con una nuova, con la modificazione dei vincoli temporali e finanziari che limitavano fortemente l'alienazione e locazione degli alloggi. Secondo la normativa oggi vigente, per facilitare il processo di alienazione e di trasferimento dei diritti immobiliari, si potrebbe procedere con la cancellazione integrale del regime vincolistico e liberalizzare completamente i lotti dopo cinque anni dalla prima transazione.

Pertanto, più agevole è apparso al legislatore permettere ai Comuni di avvalersi della possibilità di applicare alle aree assegnate nei P.E.E.P. e ad essi assimilabili e ai P.I.P., il procedimento di modifica del regime giuridico di assegnazione.

Altra possibilità è quella, inoltre, di ricavare nuove risorse dalla cessione dei lotti liberi, dei nuovi lotti che dovessero essere ricavati nei Piani a mezzo di apposite varianti, nonché attraverso l'alienazione dei volumi per servizi strettamente connessi con la residenza.

Per quanto concerne il Comune di Sinnai, dalle verifiche in corso, con particolare riferimento al Piano di Zona principale, denominato "Sa Pira", si rende necessario riequilibrare i quadri finanziari che stanno rivelando, a consuntivo, alcuni scostamenti rispetto alle originarie previsioni di spesa. Ciò, principalmente a causa della mancata assegnazione delle volumetrie per servizi strettamente connessi con la residenza ancora in capo al Comune di Sinnai.



RELAZIONE ILLUSTRATIVA P.E.E.P. "SA PIRA"

Le previsioni contenute nell'art. 31, commi 45 e seguenti della Legge 448/98, si inserivano nell'ambito di un processo di risanamento della finanza pubblica e della sostenibilità degli interventi pubblici intrapreso dal legislatore a partire dalla seconda metà degli anni novanta del secolo scorso, e volti ad incentivare un intenso programma di dismissione dei beni immobili pubblici.

Trasformazione del regime giuridico di assegnazione

Storicamente, nei piani adottati ai sensi della L. 167/62, come modificata dalla L. 865/71, le aree potevano essere cedute per una quota minima del 60% in diritto di superficie e per un massimo del 40% in diritto di proprietà (l'odierna formulazione dell'art. 35 della L. 865/71, comma 13°, consente invece di cedere tutte le aree in proprietà).

Nei Piani delimitati ai sensi dell'art. 51 della stessa L. 865/71, invece, tutte le aree dovevano essere cedute in diritto di superficie.

Il legislatore, con la Legge 28/12/1995, n. 549 (finanziaria '96) per fare fronte ad esigenze di carattere finanziario, ha per la prima volta messo mano all'annoso problema del riscatto a favore degli assegnatari delle aree concesse in diritto di superficie nei Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare ex L. 167/62 e L. 865/71 nonché nei Piani ad essi equiparati adottati con la procedura accelerata ex art. 51 della L. 865/71.

Pertanto, a partire dalla L. 549/95 (finanziaria '96), cui ha fatto seguito la L. 662/96 e, da ultimo la L. 448/98, art. 31 commi 45÷50, si è consentito ai Comuni di cedere in proprietà tutte le aree dei Piani di Zona già cedute in diritto di superficie, in cambio di un corrispettivo determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma (40%), al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Giova evidenziare che solo con l'entrata in vigore della legge 488, alla fine del 1998, il corrispettivo del cambio di regime è stato ridotto al 60% del valore espropriativo diminuito del corrispettivo già versato per la concessione del diritto di superficie (o di proprietà). Nella formulazione originaria della L. 549/95 il valore di riferimento era pari al 100% del valore di mercato dell'area, ciò che rendeva particolarmente onerosa e di difficile attuazione la trasformazione del regime vincolistico.

Le norme di cui alla L. 549/95, modificate dapprima con la successiva legge finanziaria (art. 3 commi 60 e 61 della L. 662/96) e poi dall'art. 31 commi 45÷50 della L. 448/98, disciplinano il procedimento ed i criteri per il calcolo del corrispettivo per la trasformazione del regime giuridico delle aree da diritto di superficie in proprietà, nonché per la trasformazione delle convenzioni relative alle aree già assegnate in diritto di proprietà ante L. 17/02/92 n. 179, con la sostanziale trasformazione del regime vincolistico (meno oppressivo e più realistico) in ordine soprattutto alla durata temporale degli stessi vincoli (30 anni dalla data della prima convenzione); convenzione che si rivela più vantaggiosa per gli assegnatari, poiché abroga i vincoli decennali, ventennali e quelli perpetui all'alienazione e locazione degli immobili edificati sulle aree P.E.E.P., sostituendoli con un nuovo vincolo trentennale consistente nell'imposizione da parte del Comune dei prezzi massimi di cessione e canoni massimi di locazione, vincolo che cessa allo scadere dei trent'anni (calcolati a partire dalla data della prima convenzione di assegnazione), liberalizzando del tutto il diritto dei proprietari sugli immobili; la norma, di cui all'art. 18 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 8 L. 10/77), non impone vincoli specifici in ordine ai requisiti soggettivi degli acquirenti gli immobili dagli assegnatari; le innovazioni della normativa sopra richiamata, possono così sintetizzarsi:

- è offerta al Comune la possibilità di trasformare in piena proprietà il precedente diritto di superficie o il precedente diritto di proprietà gravato da vincoli, con un nuovo regime in proprietà a condizioni più favorevoli che in passato;
- non spetta più all'U.T.E., ora Agenzia del Territorio, bensì all'Ufficio tecnico comunale, la competenza a determinare il corrispettivo dovuto per la trasformazione;
- non occorre una deliberazione condominiale che renda "obbligatoria" per tutti i condomini la trasformazione, essendovi, piuttosto, la possibilità di procedere alla trasformazione per singole unità immobiliari;
- la trasformazione è un atto facoltativo del privato, su propria richiesta o derivante da una proposta direttamente formulata dal Comune.

Giova ricordare inoltre che, ai sensi dell'ultimo alinea del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98, gli oneri per la trasformazione del regime giuridico non possono in nessun caso superare quanto sarebbe dovuto allo stesso momento per la cessione in proprietà della stessa area.

Si tratta di una disciplina innovativa, che, se da un lato consente agli Enti Locali di fare cassa, alienando la nuda proprietà di aree delle quali, sostanzialmente, non rientreranno mai nella disponibilità, dall'altro concede condizioni di



RELAZIONE ILLUSTRATIVA P.E.E.P. "SA PIRA"

favore agli assegnatari che, sottoscrivendo la nuova convenzione (anche quelli già cessionari in proprietà, prima dell'entrata in vigore della L. 179/92), oltre ad acquistare la piena proprietà degli alloggi, soggiacciono ad una normativa vincolistica meno stringente delle precedenti. Infatti, i nuovi vincoli all'alienazione e locazione degli alloggi sono protratti per un periodo di tempo di trent'anni diminuito del tempo trascorso fra la data dell'originaria concessione del diritto di superficie (o proprietà) e la data di stipulazione della nuova convenzione. Trascorso questo periodo di tempo, viene meno ogni vincolo di qualsivoglia natura, in particolare riguardo al prezzo di alienazione dell'immobile o al canone di locazione. Anche entro il periodo di tempo in cui il vincolo permane è consentita l'alienazione o la locazione dell'alloggio. Il vincolo consiste, infatti, nell'imposizione, da parte del Comune, di prezzi di cessione e canoni massimi di locazione secondo le convenzioni tipo regionali di cui agli art. 7 e 8 della L. 10/77 ora art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, commi 1, 4 e 5, con successive modifiche ed integrazioni..

L'analisi degli atti stipulati con gli assegnatari ha rivelato che varie convenzioni in proprietà con gli autocostruttori, benché stipulate dopo l'entrata in vigore della L. 179/92, recavano ancora la precedente disciplina vincolistica.

Infatti, prima della vigenza della L. 179/92, il regime della convenzione era articolato in un primo periodo, di dieci anni dalla data di stipulazione, durante il quale era assolutamente vietata sia l'alienazione che la locazione dell'alloggio; un secondo periodo, da dieci a vent'anni, durante il quale cessione e locazione erano consentiti solamente ai prezzi e canoni fissati imperativamente dal Comune, a pena di nullità delle clausole difformi, e solo nei confronti di soggetti in possesso dei requisiti, di legge e regolamentari per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata; trascorsi, infine, i vent'anni, permaneva un vincolo perpetuo per il quale, in caso di alienazione dell'alloggio, l'assegnatario alienante sarebbe stato costretto in ogni caso a corrispondere al Comune la differenza fra il prezzo di mercato dell'area, rilevato al momento della cessione e quanto pagato a titolo di costo area al momento dell'assegnazione. Si trattava evidentemente di un assetto proprietario particolarmente gravoso, cui ha posto rimedio la L. 179/92 che, all'art. 20, ha abrogato detti vincoli sostituendoli con un unico limite temporale di cinque anni dalla stipulazione dell'atto di cessione, durante i quali la cessione e locazione degli alloggi sono consentiti, previa autorizzazione (regionale per gli alloggi realizzati con i mutui ex L. 457/78), solo in casi di gravi e documentati motivi. Allo scadere dei cinque anni viene totalmente liberalizzata l'alienazione e locazione degli alloggi.

Come detto, alcune delle convenzioni stipulate dal Comune per la cessione in proprietà dopo l'entrata in vigore della disciplina di cui all'art. 20 della L. 179/92 prima e dopo l'entrata in vigore della L. 662/96 poi, non hanno recepito la nuova disciplina vincolistica, continuando a riportare i precedenti più gravosi vincoli.

Una soluzione per il recupero delle risorse finanziarie è quella di sfruttare le possibilità offerte dalla trasformazione in diritto di proprietà del regime giuridico delle aree già concesse in diritto di superficie, o dalla modifica delle convenzioni per la cessione del diritto di proprietà stipulate ante L. 179/92, ai sensi della norma su richiamata, il cui corrispettivo è fissato nel 60% del prezzo di esproprio (prima ai sensi dell'art. 5-bis, commi 1 e 2, del D.L. 333/92, convertito in Legge 359/92, ora ai sensi dell'art. 2, comma 89, lettera a, della L. 24/12/2007, n. 244), al momento della trasformazione, delle medesime aree diminuito degli oneri rivalutati (incidenza costo area e relative spese generali) già versati per la concessione del diritto di superficie o di proprietà.

Appare, pertanto, particolarmente vantaggioso proporre a tutti gli assegnatari la stipulazione della convenzione modificativa integrativa di cui al comma 46 dell'art. 31 della L. 448/98 poiché, in cambio di un corrispettivo commisurato, come detto, al congruaggio del costo dell'area, essi ottengono la sostituzione dei vecchi vincoli con il nuovo limite trentennale, decorrente dalla data della prima convenzione, durante il quale gli alloggi possono essere ceduti e locati ai prezzi stabiliti dal Comune e in favore di soggetti in possesso dei requisiti di legge e regolamentari (con riferimento al reddito e all'impossidenza) per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata; trascorso il termine trentennale, gli assegnatari possono liberamente disporre dell'immobile in maniera piena e illimitata.

Ancora più vantaggiosa, secondo l'attuale formulazione della normativa, per facilitare il processo di alienazione e di trasferimento dei diritti immobiliari, è la soluzione di procedere con la cancellazione integrale del regime vincolistico e liberalizzare completamente i lotti dopo cinque anni dalla prima transazione a fronte di un corrispettivo da calcolarsi in percentuale a quello determinato in applicazione del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98.

Ai sensi del comma 46 dell'art. 31 della L. 448/98, le aree oggetto di trasformazione di cui al comma 45 del medesimo articolo devono essere sostituite da una nuova convenzione ex art. 8 L. 10/77 (ex lege Bucalossi) i cui vincoli devono avere una durata pari a quella massima prevista da queste ultime disposizioni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della prima convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie e quella di stipulazione della convenzione integrativa.



RELAZIONE ILLUSTRATIVA P.E.E.P. "SA PIRA"

Anche per le nuove assegnazioni in proprietà, ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 comma 13°, che richiama i contenuti della convenzione di cui all'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, commi 1°, 4° e 5° (ex art. 8, commi 1°, 4° e 5° della L. 10/77) ad integrazione di quelli di cui all'art. 35 medesimo, le convenzioni con gli assegnatari sono stipulate con vincoli validi per un periodo di trent'anni, durante i quali l'alienazione e la locazione dei fabbricati edificati sono consentite alle condizioni, prezzi e canoni massimi determinati dal Comune; la durata temporale dei vincoli di cui alla convenzione ex art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 può variare da un minimo di anni venti ad un massimo di anni trenta, da qui la durata temporale in anni trenta per le convenzioni ex art. 35 della L.865/71 ai sensi del comma 46 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm..

Un'ulteriore soluzione per il recupero delle risorse finanziarie è quella di sfruttare le possibilità offerte dalla trasformabilità urbanistica dei Piani con il recupero di nuovi volumi e lotti sia per residenze che per servizi strettamente connessi con la residenza, da assegnare in diritto di proprietà.

Aggiornamenti normativi e richiami giurisprudenziali

Per maggiore chiarezza e per valutare le possibilità offerte all'Amministrazione e ai cittadini si ritiene necessario richiamare alcuni aggiornamenti normativi e alcuni riferimenti giurisprudenziali.

L'art. 31 commi dal 45 al 50 della Legge 23/12/1998 n. 448 è stato integrato e modificato, in ultimo, dalle seguenti disposizioni:

- comma 3-bis dell'art. 5 della L. 106/2011 (conversione in Legge del Decreto Sviluppo n. 70 del 13/05/2011) che introduce i commi 49-bis e 49-ter all'art. 31 della Legge 448/1998, di seguito riportati:
 - ✓ *«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, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione 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. 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 di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa con la Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281;*
 - ✓ *49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'articolo 18 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.»*
- 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, che stabilisce 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, è stabilita dai Comuni.

La Legge Regionale n. 12 del 30/06/2011, pubblicata sul BURAS in data 05/07/2011, all'art. 18, comma 32 prevede che: *In deroga alla normativa regionale e comunale, nei piani di lottizzazione e nei piani di zona già convenzionati è consentito in tutto o in parte convertire le volumetrie destinate a servizi connessi alla residenza realizzate o da realizzare, di cui all'articolo 4 del decreto assessoriale n. 2266/U del 20 dicembre 1983, in volumetrie residenziali, a condizione che le unità abitative così realizzate siano cedute a soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla legge regionale 30.12.1985, n. 32 (Fondo per l'edilizia abitativa), o dalla legge regionale n. 3 del 2008 in materia di edilizia agevolata.*

La Legge Regionale 21/11/2011 n. 21, pubblicata sul BURAS in data 29/11/2011, art. 21 integra il comma 32 dell'art. 18 della L.R. 30/06/2011, n. 12 aggiungendo il seguente periodo: *“Lo strumento attuativo si considera automaticamente variato all'atto del rilascio del relativo permesso di costruire o di denuncia di inizio di attività da parte degli aventi diritto”.*

Con la Sentenza n. 348 del 24/10/2007 della Corte Costituzionale è stata dichiarata l'incostituzionalità dell'art. 5-bis L. 359/92 e, in via sequenziale, dell'art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. n. 327 del 2001 modificato, pertanto, con Legge n. 244 del 2007 (art. 2, comma 89).

Ai sensi dell'art. 2, comma 89, lettera a, della L. 24/12/2007, n. 244, 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%.

Con parere n. 49/2008 la Sezione regionale di controllo per L'Emilia Romagna afferma che dopo la pronuncia della Corte Costituzionale sulla illegittimità dell'art. 5-bis della L. 359/92 e dell'art. 37, commi 1 e 2, del DPR 327/2001,



RELAZIONE ILLUSTRATIVA P.E.E.P. "SA PIRA"

non può più ritenersi operante, nell'art. 31, comma 48, della L. 448/98, un rinvio formale all'art. 5-bis, commi 1 e 2, del D.L. 333/92, convertito in L. 359/92.

Con parere n. 1/2009 la Sezione regionale di controllo per la Lombardia afferma che nella determinazione del corrispettivo di trasformazione di cui al comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98 deve prendersi a base di calcolo il valore venale del bene ai sensi del combinato disposto dell'art. 31, comma 48, della legge finanziaria per il 1999 e dell'art. 2, comma 89, della legge finanziaria per il 2008.

Con parere n. 2/2009 la Sezione regionale di controllo per la Puglia ribadisce quanto sostenuto dalla Sezione Emilia Romagna ritenendo che dopo la pronuncia della Corte Costituzionale può ritenersi venuta meno ogni ragione per ricorrere al disposto dell'art. 31, comma 48, della L. 448/98. Afferma che per una congrua quantificazione del corrispettivo da richiedere all'acquirente dell'area P.E.E.P., dovrà operarsi una obiettiva e razionale valutazione del bene oggetto della cessione, che sostituisca quella ricavabile dal ricorso formale alle norme espresse.

Con parere n. 426/2010 la Sezione regionale di controllo per l'Emilia Romagna conferma il proprio orientamento già espresso nel parere n. 49/2008.

Con parere n. 5/2011 la Sezione regionale di controllo per la Sardegna rimette la questione relativa alla determinazione della misura del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà alle Sezioni riunite della Corte dei Conti.

Con parere reso con deliberazione n. 5/2011/PAR in data 12/01/2011, le sezioni riunite della Corte dei Conti stabiliscono che in fase di determinazione del corrispettivo di cambio di regime giuridico non si possa far più riferimento al prezzo di esproprio di cui all'art. 5-bis della L. 359/92 ma si debba tener conto del valore venale delle aree ai sensi e per gli effetti delle nuove disposizioni in materia di espropriazioni, e precisamente: *"il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, su aree comprese nei piani approvati ai sensi della legge n. 167/1962 o delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71, deve essere determinato dai comuni, su parere del proprio ufficio tecnico, al netto degli oneri concessori del diritto di superficie rivalutati, applicando la riduzione del 60% al valore individuato facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione, ovvero all'art. 37, commi 1 e 2, del DPR n. 327/2001, come modificati dalla legge 24/12/2007, n. 244. In ogni caso, il costo dell'area non deve risultare maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà, al momento della trasformazione di cui al comma 47"*.

Per quanto sopra, pertanto, il riferimento di base per la determinazione del costo di cambio regime giuridico è il valore di mercato delle aree, come indicato dalle sezioni riunite della Corte dei Conti. Questo, rispetto alla normativa di cui all'art. 31 della L. 448/98 nella stesura originaria, ha determinato un notevole incremento del corrispettivo dovuto per la trasformazione del regime vincolistico, rendendolo nuovamente poco appetibile per i cittadini. Ciò, ancor più alla luce dell'attuale crisi economica.

Lo stesso costo di acquisizione delle aree in procedura espropriativa, secondo la normativa oggi vigente, si ritiene debba essere presa a riferimento per la determinazione del prezzo di assegnazione dei lotti liberi.

Appare importante segnalare che, a chiarimento della norma, stante il tempo trascorso dalla sua originaria formulazione, il Ministero dei LL.PP. in merito all'applicazione della L. 448/98, ha precisato quanto segue:

- i Comuni possono cedere in proprietà le aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie, a prescindere dalla data di stipulazione della precedente convenzione;
- il Comune può deliberare di cedere in diritto di proprietà, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48, anche le aree già concesse in diritto di superficie, sulle quali non sia stato ancora ultimato l'intervento edificatorio o non sia stato ancora iniziato.

Soluzioni proposte di carattere finanziario

Il quadro di riferimento normativo su richiamato, ha determinato una radicale nuova impostazione delle procedure di trasformazione del regime giuridico di assegnazione con nuove possibilità sia per i cittadini che per la Pubblica Amministrazione per quanto concerne le volumetrie residenziali e per servizi strettamente connessi con la residenza nei P.E.E.P. e negli interventi ad essi assimilabili anche al di fuori dei P.E.E.P..

Per le summenzionate ragioni, si ritiene di proporre agli assegnatari, sia in diritto di superficie che in proprietà, la trasformazione del regime giuridico delle aree loro concesse, in cambio di un corrispettivo previa sottoscrizione di una nuova convenzione integrativa e modificativa di quella originariamente stipulata, come segue:

- **trasformazione del regime vincolistico con la stipulazione di una nuova convenzione con regime vincolistico trentennale ai sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm. e versamento del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48;**



RELAZIONE ILLUSTRATIVA P.E.E.P. "SA PIRA"

- **cancellazione del regime vincolistico, col presupposto fondamentale che sia stato attuato l'intervento edificatorio in conformità alla convenzione di assegnazione, previo versamento del corrispettivo determinato in applicazione dei commi 48 e 49-bis dell'art. 31 della L. 448/98, ad integrazione del corrispettivo di cui al punto precedente, determinato sulla base dei criteri di seguito indicati.**

Ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71, i corrispettivi per le assegnazioni 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).

Per quanto sopra, malgrado nulla dica la norma in ordine alla dilazione dei pagamenti dei corrispettivi di trasformazione e cancellazione del regime vincolistico, ma contestualmente non vietandolo, si propone il seguente criterio: 25% in acconto contestualmente all'adesione e tre rate semestrali pari al 25% ciascuna maggiorate degli interessi calcolati ad un tasso pari alla media dei rendimenti lordi dei titoli del debito pubblico soggetti a tassazione, accertato dalla Banca d'Italia per il secondo mese precedente la data di stipulazione della convenzione (Rendistato), previa presentazione di opportuna garanzia.

L'art. 35 della L. 865/71 stabilisce che il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie o per la cessione in proprietà delle aree P.E.E.P. è pari alla quota parte, in termini volumetrici, del costo di acquisizione delle aree e del costo delle urbanizzazioni e delle spese generali del Piano. La nuova formulazione della norma prevede che il corrispettivo per la cessione in diritto di superficie sia pari al 60% del corrispettivo per la cessione del diritto di proprietà, ma con la precisazione che gli introiti complessivi dalle assegnazioni garantiscano la copertura di tutte le spese per l'attuazione del P.E.E.P..

Per la determinazione dei costi di assegnazione si rimanda, pertanto, ai piani finanziari dei singoli P.E.E.P.. Con lo studio dei piani l'Amministrazione procede anche alla redazione dei criteri per la determinazione dei costi di assegnazione dei lotti e dei relativi volumi. A tal fine nulla vieta di tener conto delle tipologie edilizie (lotti con fabbricati plurifamiliari o monofamiliare) delle superfici dei lotti in funzione della volumetria assegnata (in sostanza degli indici fondiari) etc..

Detto questo, si ritiene che il corrispettivo di trasformazione e cancellazione del regime vincolistico, nonché per le nuove cessioni, sia calcolato tenendo conto della volumetria assegnata con l'applicazione di alcuni correttivi sulla base dei criteri di seguito indicati.

Il periodo di crisi economica rende estremamente difficoltoso assegnare la volumetria per servizi strettamente connessi con la residenza ancora in carico al Comune di Sinnai, determinando nel contempo un mancato introito per le casse comunali.

Si ritiene opportuno permettere la riconversione di tale volumetria in residenziale abitativo, onde evitare di consumare ulteriore territorio con la trasformazione urbanistica di nuove aree per tale finalità, e assegnare i lotti a soggetti aventi i requisiti per l'accesso all'edilizia abitativa economica e popolare a prezzi più vantaggiosi di quelli al libero mercato.

Le nuove possibilità offerte dai commi 49-bis e 49-ter dell'art. 31 della Legge 448/1998, relativamente alla cancellazione dei limiti di prezzo di locazione o vendita delle unità immobiliari realizzate nei P.E.E.P., prevedono che sia demandata all'Amministrazione Comunale la determinazione percentuale di cui al comma 49-bis dell'art. 31 citato.

Con deliberazione di Consiglio Comunale sono stati determinati i valori venali minimi delle aree fabbricabili per la limitazione del potere di accertamento in applicazione dell'Imposta Municipale Propria anno 2012.

La deliberazione di cui sopra stabilisce per le aree ante convenzionamento (non ancora trasformate), con indice territoriale di 1,20 mc/mq, un valore di € 42,00/mq, pertanto pari a € 35/mc.

Malgrado la crisi economica, i valori delle compravendite di aree fabbricabili sono superiori ai valori di cui alla deliberazione richiamata che sono da considerarsi minimi proprio per limitare gli accertamenti ed il contenzioso in fase di determinazione dell'IMU.

In attuazione della normativa di cui all'oggetto **deve** essere preso il valore di mercato effettivo e questo, sulla base delle informazioni acquisite dalla stessa Agenzia del Territorio, è superiore di circa il 50% rispetto ai valori di cui alla deliberazione richiamata.

In particolare, si è tenuto conto delle valutazioni fornite dall'Agenzia del Territorio in merito agli accertamenti sui valori delle transazioni immobiliari per lotti urbanizzati. Da qui, partendo dalla valutazione unitaria a metro cubo



RELAZIONE ILLUSTRATIVA P.E.E.P. "SA PIRA"

edificabile di un lotto urbanizzato si è stimato il valore unitario relativo ad un'area non ancora lottizzata e senza piano attuativo approvato.

È importante precisare che la norma, quando fa riferimento al corrispettivo di acquisizione delle aree in procedura espropriativa, intende il costo di acquisizione al libero mercato di un'area analoga ancora da trasformare urbanisticamente e, pertanto, non considerando la plusvalenza della sua trasformazione e i costi di urbanizzazione.

Fatte le considerazioni di cui sopra, e dalle informazioni acquisite, si ritiene congruo un costo di acquisizione di un area con indice volumetrico territoriale (complessivo di volumetria privata e per servizi pubblici) di 1,20 mc/mq pari a circa $65 \div 70$ €/mq.

Considerati i valori adottati per l'IMU, di cui alla deliberazione Consiliare citata e la valutazione di cui sopra che scaturisce dai dati forniti dall'Agenzia del Territorio, stante il periodo di crisi del mercato immobiliare, per le finalità di cui all'oggetto si ritiene congruo e prudentiale, anche alla luce del parere delle sezioni riunite della Corte dei Conti citata, un valore di € 55,00/mq. Tale valore deve poi essere riparametrato in funzione della sola volumetria abitativa e per servizi privati da assegnare ("€_{mc}" nella formula di calcolo di cui al comma 48 – valore unitario determinato escludendo dalla volumetria territoriale quella di destinare a servizi pubblici che rimane in capo al Comune). Si riportano alcuni esempi a maggior chiarimento:

- qualora l'indice territoriale sia di 1,20 mc/mq l'incidenza del costo a metro cubo territoriale è pari a € 55,00/1,20 mc/mc e, pertanto, pari a € 45,83;
- qualora la percentuale di volumetria destinata a servizi pubblici dello specifico P.E.E.P. di riferimento sia, ad esempio, del 15% il costo unitario della volumetria a libero mercato di cui al punto precedente, ripartito sulla sola volumetria privata diventa pari a € 45,83/0,85 e, pertanto, pari a € 53,92.

In attuazione delle disposizioni di cui al comma 49-bis dell'art. 31 della L. 448/98, si propone che la riduzione percentuale dell'importo calcolato in applicazione del comma 48, ad integrazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico calcolato ai sensi dello stesso comma, avvenga come segue:

- formula di calcolo di cui al comma 48 dell'art. 31 L. 448/98: $[(€_{mc} \times 0,60 \times V_{lotto}) - (C_a \times I_{istat})]$ (da adottare per la trasformazione del regime giuridico ai sensi dei commi 45÷47 dell'art. 31 della L. 448/98):
dove
 - ✓ €_{mc} = valore unitario del volume fondiario al libero mercato;
 - ✓ 0,60 = riduzione prevista dall'art. 31 comma 48 della L. 448/98;
 - ✓ V_{lotto} = volume complessivo del lotto;
 - ✓ C_a = contributo versato per la concessione dell'area;
 - ✓ I_{istat} = indice di rivalutazione ISTAT del contributo versato per la concessione dell'area; in attuazione delle disposizioni di cui al comma 49-bis dell'art. 31 della L. 448/98, la riduzione percentuale dell'importo calcolato in applicazione del comma 48 avvenga come riportato nel dispositivo della presente deliberazione.
- valore immutato pari al 20% oltre il quinto e fino al completamento del decimo anno dalla data della prima convenzione di assegnazione (prima transazione);
- riduzione partendo dal 20% dal decimo anno dalla prima transazione fino allo 0% al compimento del trentesimo anno;
- la variazione percentuale si abbia di anno in anno con riduzione di un punto percentuale per ogni anno intero trascorso dalla prima assegnazione oltre il decimo e con un minimo di € 500,00;
- costo di acquisizione delle aree interessate dai Piani di Zona in oggetto, partendo dai valori di mercato ad oggi, e pari a € 55,00/mq, ripartito a metro cubo edificabile e uguale per tutti i piani a unità di volume;
- applicazione di un correttivo al costo unitario di cui sopra in funzione della superficie del lotto, a parità di volume assegnato, calcolato attribuendo al metro cubo del lotto di dimensioni maggiori un valore superiore rispetto a quello del lotto di dimensioni minori, pari al 30% per ogni 100 punti percentuali di differenza tra la dimensione del lotto minore e quella del lotto maggiore, percentuale calcolata con riferimento al lotto di dimensioni più piccole;
- in alternativa al criterio di cui all'alinea precedente, applicazione di un correttivo al costo unitario in funzione dell'indice fondiario del lotto, qualora il volume assegnato non sia uguale per tutti i lotti, calcolato attribuendo al metro cubo del lotto con indice fondiario minore un valore superiore rispetto a quello del lotto con indice fondiario maggiore, pari al 30% per ogni 100 punti percentuali di differenza tra l'indice fondiario maggior e quello minore, percentuale calcolata con riferimento al lotto di indice fondiario maggiore;
- costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a metro cubo edificabile, calcolati come segue:
 - ✓ oneri di urbanizzazione primaria e spese generali per l'attuazione del piano calcolati come sommatoria dei costi effettivamente sostenuti dall'Amministrazione comunale per la realizzazione delle opere esistenti,



RELAZIONE ILLUSTRATIVA P.E.E.P. "SA PIRA"

aggiornati con l'applicazione degli indici ISTAT, e dei costi ancora da sostenere per il completamento delle opere e il rifacimento di quelle vetuste conformemente alle norme attualmente vigenti sui LL.PP.; valore da calcolarsi con atto gestionale da parte del Responsabile del Settore Urbanistica, comunque, non inferiore ai costi che normalmente vengono sostenuti attualmente per un Piano Attuativo di pari caratteristiche;

- ✓ contributo oneri di urbanizzazione secondaria sulla base delle tabelle parametriche vigenti per tutto il territorio comunale e riferite alle zone di espansione "C" del P.U.C. vigente;

Si propone, inoltre, che:

- i lotti dei Piani di Zona non ancora assegnati, nonché i nuovi lotti che dovessero essere individuati negli stessi Piani a seguito di variante urbanistica, siano ceduti in piena proprietà come consentito dalla vigente formulazione dell'art. 35 della L. 865/71;
- per i fabbricati o lotti plurifamiliari, qualora la richiesta di acquisto in proprietà pervenga da uno soltanto o da una parte dei condomini dell'edificio P.E.E.P., l'Ufficio comunale, prima di procedere nei confronti dei richiedenti, estenderà l'offerta delle condizioni per il suddetto acquisto a tutti i condomini in modo da poter stipulare, ove possibile, una sola convenzione per lotto;
- debbano essere a carico dell'acquirente l'onere di fornire al Comune la tabella millesimale approvata dal condominio ai fini della ripartizione del corrispettivo tra tutti i condomini, nonché l'onere di fornire la documentazione tecnica per la stipulazione della nuova convenzione, da sottoporre al visto di congruità tecnica del responsabile dell'ufficio comunale preposto;
- sia concessa piena liberatoria, ovvero di riconoscere la piena titolarità del diritto ai soggetti già detentori di un diritto di superficie acquisito in mancanza della necessaria autorizzazione, da rilasciarsi da parte dell'Autorità competente, previa verifica della sussistenza dei requisiti di legge per l'assegnazione di aree in diritto di superficie nei P.E.E.P.;
- i lotti per servizi strettamente connessi con la residenza ancora in capo all'Amministrazione comunale siano ridestinati alla realizzazione di unità abitative e assegnati con nuovo specifico bando di concorso, sulla base del regolamento vigente per l'assegnazione dei volumi per edilizia economica e popolare e sulla base di criteri di cui alla presente deliberazione.

Si propone di stabilire che con il versamento del corrispettivo totale di cui ai commi 48 e 49-bis, sia stipulato un atto per la cancellazione sia dei vincoli sui prezzi di vendita e locazione che quello sui requisiti dei soggetti acquirenti stabilito con deliberazioni consiliari precedenti, a condizione che l'intervento sia stato attuato nel rispetto dei vincoli di cui alla convenzione di assegnazione originaria; non si ritiene possa essere ammessa la cancellazione totale del regime vincolistico per i lotti non ancora edificati e per i lotti per i quali sia stata avviata la procedura di revoca dell'assegnazione per inottemperanza e grave violazione dei patti contrattuali e di legge.

Soluzioni proposte di carattere urbanistico

La principale soluzione di carattere urbanistico del P.E.E.P. "Sa Pira" consiste nella trasformazione delle volumetrie destinate a servizi strettamente connessi con la residenza ancora in capo al Comune in volumetrie residenziali abitative.

Per quanto sopra si è proceduto prioritariamente con una ricognizione delle aree destinate a viabilità, a servizi pubblici e a lotti fondiari, verificandone il relativo stato di attuazione. Si è procedendo poi con lo studio di una variante sostanziale riducendo le aree destinate a servizi pubblici di quartiere e ricavando nuovi lotti residenziali. Anche le aree precedentemente destinate ai s.s.c.r. sono state ridisegnate ricavando nuovi lotti abitativi.

Con il programma di recupero urbano citato, l'Amministrazione comunale aveva destinato parte delle volumetrie per i s.s.c.r. alla realizzazione di un ostello per la gioventù.

Tale destinazione non si ritiene possa essere perfettamente in linea con il disposto normativo che classifica le volumetrie per servizi strettamente connessi con la residenza.

Inoltre, dopo circa quindici anni dall'approvazione del P.R.U. non si è ancora addivenuti all'assegnazione di tali volumetrie e all'attuazione degli interventi.

Considerato che la destinazione urbanistica delle volumetrie su citate sia ancora quella di s.s.c.r. ai sensi e per gli effetti del Decreto RAS all'Urbanistica n. 2266/U/83 (cd. Decreto Floris) ed in conformità al Piano di Zona approvato con l'ultima variante con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 28/02/1996, si ritiene di ripartire da tale atto e dare attuazione piena al P.E.E.P. anche alla luce delle nuove disposizioni normative.



RELAZIONE ILLUSTRATIVA P.E.E.P. "SA PIRA"

Per le finalità di cui sopra si è proceduto con l'individuazione di nuovi 15 lotti abitativi da assegnare in proprietà i cui parametri urbanistici sono riportati nella tabella allegata alla presente relazione. Nella tabella sono indicati tutti i lotti del piano con l'indicazione dello stato di attuazione dei relativi interventi.

Negli elaborati grafici di variante è stata indicata la ripartizione tra lotti residenziali, aree destinate a standard urbanistici e viabilità, nonché le opere di urbanizzazione da realizzare ex novo.

Tabella lotti

Numero progressivo	Lotto numero	Denominazione comparto	Regime di assegnazione attuale	Superficie lotto risultante in atti m ²	Superficie lotto risultante nel progetto approvato e/o nel PdZ in variante m ²	Volume max nel lotto risultante nel progetto e nel PdZ in variante (m ³)	Indice fondiario risultante da PdZ in variante	Volume previsto in progetto allegato alla Conc. Edilizia	Incremento volumetrico, qualora possibile, entro il limite massimo di 2,20 m ³ /m ²	Indice fondiario risultante con incremento volumetrico	Volume complessivo del comparto risultante nel PdZ in variante m ³	Volume complessivo del comparto risultante nel PdZ in variante con incremento volumetrico m ³
1	76	R1a	superficie	357	357	425	1,1905		25	1,2605	2.975,00	3.150,00
2	77	R1a	superficie	218	218	425	1,9495	425,00	25	2,0642		
3	78	R1a	superficie	216	216	425	1,9676	424,64	25	2,0833		
4	79	R1a	superficie	270	270	425	1,5741		25	1,6667		
5	80	R1a	proprietà ante L. 179/92	300	297	425	1,4310	412,51	25	1,5152		
6	81	R1a	proprietà ante L. 179/92	300	300	425	1,4167	412,51	25	1,5000		
7	82	R1a	superficie	344	344	425	1,2355		25	1,3081		
8	83	R1b	superficie	270	257	425	1,6537	423,40	25	1,7510	2.575,00	2.700,00
9	84	R1b	superficie	262	262	425	1,6221	425,00	25	1,7176		
10	85	R1b	superficie	252	252	425	1,6865	420,68	25	1,7857		
11	86	R1b	superficie	207	207	425	2,0531	422,05	25	2,1739		
12	87	R1b	Proprietà: regime vinc. trentennale	209	209	450	2,1531		-	2,1531		
13	88	R1b	superficie	213	213	425	1,9953	419,60	25	2,1127		
14	S ₂		superficie	299		-	-			-		
15	67	R1c	superficie	238	238	425	1,7857	364,29	25	1,8908	1.700,00	1.800,00
16	68	R1c	superficie	238	238	425	1,7857	392,99	25	1,8908		
17	69	R1c	proprietà ante L. 179/92	240	251	425	1,6932	378,47	25	1,7928		



RELAZIONE ILLUSTRATIVA
P.E.E.P. "SA PIRA"

18	70	R1c	proprietà ante L. 179/92	300	300	425	1,4167	425,00	25	1,5000		
19	71	R2	proprietà ante L. 179/92	290	290	425	1,4655	375,99	25	1,5517		
20	72	R2	superficie	232	232	425	1,8319	400,96	25	1,9397		
21	73	R2	superficie	234	234	425	1,8162		25	1,9231		
22	74	R2	superficie	240	240	425	1,7708		25	1,8750		
23	75	R2	superficie	250	250	425	1,7000		25	1,8000		
24	124	R2	superficie	260	260	425	1,6346	424,65	25	1,7308		
25	125	R2	superficie	261	261	425	1,6284	424,05	25	1,7241	5.200,00	5.400,00
26	126	R2	superficie	355	355	425	1,1972	413,31	25	1,2676		
27	127	R2	Proprietà: regime vinc. trentennale	231	231	450	1,9481		-	1,9481		
28	128	R2	Proprietà: regime vinc. trentennale	231	231	450	1,9481		-	1,9481		
29	129	R2	Proprietà: regime vinc. trentennale	231	231	450	1,9481		-	1,9481		
30	130	R2	Proprietà: regime vinc. trentennale	231	231	450	1,9481		-	1,9481		
31	89	R3	superficie	321	321	425	1,3240	423,06	25	1,4019		
32	90	R3	proprietà ante L. 179/92	279	279	425	1,5233	413,88	25	1,6129		
33	91	R3	superficie	201	201	425	2,1144	412,81	17	2,1990		
34	92	R3	superficie	200	200	425	2,1250	421,82	15	2,2000		
35	93	R3	superficie	198	198	425	2,1465	424,93	11	2,2020		
36	94	R3	superficie	198	198	425	2,1465	406,96	11	2,2020	6.375,00	6.552,00
37	95	R3	superficie	197	197	425	2,1574	389,19	8	2,1980		
38	96	R3	superficie	198	198	425	2,1465	388,08	11	2,2020		
39	97	R3	superficie	193	234	425	2,2021	412,81	-	2,2021		
40	98	R3	superficie	194	194	425	2,1907	410,96	2	2,2010		
41	99	R3	superficie	193	192	425	2,2021	410,08	-	2,2021		
42	100	R3	superficie	194	194	425	2,1907	415,70	2	2,2010		



RELAZIONE ILLUSTRATIVA
P.E.E.P. "SA PIRA"

43	101	R3	superficie	191	191	425	2,2251	424,93	-	2,2251		
44	102	R3	superficie	270	234	425	1,8162	430,92	25	1,9231		
45	103	R3	superficie	301	299	425	1,4120	423,03	25	1,4950		
46	1	R5	superficie	265	265	425	1,6038		25	1,6981	1.700,00	1.800,00
47	2	R5	superficie	302	304	425	1,3980	427,25	25	1,4803		
48	3	R5	superficie	280	280	425	1,5179		25	1,6071		
49	122	R5	superficie	240	240	425	1,7708	411,02	25	1,8750		
50	4	R6a	superficie	243	243	425	1,7490		25	1,8519	3.825,00	4.050,00
51	5	R6a	superficie	222	222	425	1,9144		25	2,0270		
52	6	R6a	superficie	228	228	425	1,8640	419,40	25	1,9737		
53	7	R6a	superficie	232	232	425	1,8319	417,99	25	1,9397		
54	8	R6a	superficie	232	232	425	1,8319	405,17	25	1,9397		
55	9	R6a	superficie	232	232	425	1,8319	343,32	25	1,9397		
56	10	R6a	superficie	232	232	425	1,8319		25	1,9397		
57	108	R6a	superficie	230	230	425	1,8478	401,41	25	1,9565		
58	109	R6a	superficie	274	274	425	1,5511	384,08	25	1,6423		
59	110	R6b	superficie	285	285	425	1,4912		25	1,5789	3.400,00	3.600,00
60	111	R6b	superficie	391	391	425	1,0870	423,62	25	1,1509		
61	112	R6b	superficie	325	325	425	1,3077	426,02	25	1,3846		
62	113	R6b	superficie	247	247	425	1,7206	438,02	25	1,8219		
63	114	R6b	superficie	299	299	425	1,4214	430,00	25	1,5050		
64	115	R6b	superficie	356	356	425	1,1938	375,54	25	1,2640		
65	116	R6b	superficie	256	256	425	1,6602	423,31	25	1,7578		
66	117	R6b	superficie	248	248	425	1,7137	421,66	25	1,8145		
67	104	R7a	superficie	328	345	425	1,2957	453,15	25	1,3720	4.675,00	4.931,00
68	105	R7a	superficie	196	196	425	2,1684	407,00	6	2,1990		
69	106	R7a	superficie	216	216	425	1,9676	393,31	25	2,0833		
70	107	R7a	superficie	231	231	425	1,8398		25	1,9481		



**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
P.E.E.P. "SA PIRA"**

71	43	R7a	superficie	236	250	425	1,8008	495,00	25	1,9068		
72	44	R7a	superficie	236	236	425	1,8008	418,12	25	1,9068		
73	45	R7a	superficie	271	271	425	1,5683		25	1,6605		
74	46	R7a	superficie	236	236	425	1,8008		25	1,9068		
75	47	R7a	superficie	235	235	425	1,8085		25	1,9149		
76	48	R7a	superficie	240	230	425	1,7708	383,48	25	1,8750		
77	49	R7a	superficie	252	252	425	1,6865		25	1,7857		
78	11	R7c	superficie	266	300	425	1,4167	437,00	25	1,5000		
79	12	R7c	superficie	238	240	425	1,7708	437,00	25	1,8750		
80	13	R7c	superficie	238	238	425	1,7857		25	1,8908		
81	14	R7c	superficie	238	238	425	1,7857		25	1,8908		
82	15	R7c	superficie	238	240	425	1,7708	443,40	25	1,8750	3.825,00	4.050,00
83	16	R7c	superficie	238	240	425	1,7857	443,44	25	1,8908		
84	17	R7c	superficie	238	238	425	1,7857	423,00	25	1,8908		
85	18	R7c	superficie	238	224	425	1,7857	422,01	25	1,8908		
86	19	R7c	superficie	266	266	425	1,5977	424,82	25	1,6917		
87	50	R8a	superficie	274	271	425	1,5511	347,47	25	1,6423		
88	51	R8a	superficie	234	234	425	1,8162	412,96	25	1,9231		
89	52	R8a	superficie	236	236	425	1,8008		25	1,9068		
90	53	R8a	superficie	236	236	425	1,8008	412,66	25	1,9068		
91	54	R8a	superficie	238	238	425	1,7857	406,25	25	1,8908	3.400,00	3.600,00
92	55	R8a	superficie	234	234	425	1,8162	407,04	25	1,9231		
93	56	R8a	superficie	233	233	425	1,8240		25	1,9313		
94	57	R8a	superficie	230	230	425	1,8478		25	1,9565		
95	32	R8c	superficie	236	256	425	1,8008	457,30	25	1,9068		
96	33	R8c	superficie	236	236	425	1,8008		25	1,9068		
97	34	R8c	superficie	220	240	425	1,7708	394,42	25	1,8750	1.700,00	1.800,00
98	35	R8c	superficie	300	300	425	1,4167		25	1,5000		



RELAZIONE ILLUSTRATIVA
P.E.E.P. "SA PIRA"

99	20	R9	superficie	216	216	425	1,9676	430,06	25	2,0833	7.225,00	7.625,00
100	21	R9	superficie	216	216	425	1,9676		25	2,0833		
101	23	R9	superficie	216	213	425	1,9953		25	2,1127		
102	21	R9	superficie	216	216	425	1,9676	442,59	25	2,0833		
103	24	R9	superficie	216	216	425	1,9676		25	2,0833		
104	25	R9	superficie	216	216	425	1,9676	435,98	25	2,0833		
105	26	R9	superficie	216	216	425	1,9676	422,12	25	2,0833		
106	27	R9	superficie	302	270	425	1,5741		25	1,6667		
107	28	R9	superficie	216	216	425	1,9676		25	2,0833		
108	29	R9	superficie	216	213	425	1,9953		25	2,1127		
109	30	R9	superficie	213	213	425	1,9953		25	2,1127		
110	31	R9	superficie	264	284	425	1,4965		25	1,5845		
111	118	R9	superficie	216	218	425	1,9676	422,12	25	2,0833		
112	119	R9	superficie	355	357	425	1,1972	388,55	25	1,2676		
113	120	R9	superficie	176	176	425	2,4148	395,68	-	2,4148		
114	121	R9	superficie	207	207	425	2,0531	420,37	25	2,1739		
115	123	R9	superficie	262	262	425	1,6221	424,50	25	1,7176		
116	58	R10a	superficie	275	224	425	1,5455	431,00	25	1,6364	3.400,00	3.600,00
117	59	R10a	superficie	232	224	425	1,8319	422,14	25	1,9397		
118	60	R10a	superficie	232	232	425	1,8319		25	1,9397		
119	61	R10a	superficie	232	232	425	1,8319		25	1,9397		
120	62	R10a	superficie	232	232	425	1,8319	433,26	25	1,9397		
121	63	R10a	superficie	232	232	425	1,8319	424,22	25	1,9397		
122	64	R10a	Superficie	232	232	425	1,8319	398,31	25	1,9397		
123	65	R10a	superficie	230	230	425	1,8478	410,40	25	1,9565		
124	138	R10b	Proprietà: regime vinc. trentennale	312	312	450	1,4423	/	-	1,4423	1.800,00	1.800,00
125	139	R10b	Proprietà: regime vinc. trentennale	357	357	450	1,2605	/	-	1,2605		



RELAZIONE ILLUSTRATIVA
P.E.E.P. "SA PIRA"

126	140	R10b	Proprietà: regime vinc. trentennale	274	274	450	1,6423		-	1,6423		
127	141	R10b	Proprietà: regime vinc. trentennale	393	393	450	1,1450		-	1,1450		
128	36	R10c	superficie	240	240	425	1,7708		25	1,8750	2.975,00	3.150,00
129	37	R10c	superficie	240	240	425	1,7708		25	1,8750		
130	38	R10c	Superficie	232	232	425	1,8319	405,02	25	1,9397		
131	39	R10c	superficie	220	220	425	1,9318		25	2,0455		
132	40	R10c	superficie	240	240	425	1,7708		25	1,8750		
133	41	R10c	superficie	240	240	425	1,7708	449,57	25	1,8750		
134	42	R10c	Superficie	240	240	425	1,7708	424,99	25	1,8750		
135	131	R10d	Proprietà: regime vinc. trentennale	235	235	450	1,9149		-	1,9149	3.150,00	3.150,00
136	132	R10d	Proprietà: regime vinc. trentennale	195	195	450	2,3077		-	2,3077		
137	133	R10d	Proprietà: regime vinc. trentennale	213	213	450	2,1127		-	2,1127		
138	134	R10d	Proprietà: regime vinc. trentennale	231	231	450	1,9481		-	1,9481		
139	135	R10d	Proprietà: regime vinc. trentennale	223	223	450	2,0179		-	2,0179		
140	136	R10d	Proprietà: regime vinc. trentennale	319	319	450	1,4107		-	1,4107		
141	137	R10d	Proprietà: regime vinc. trentennale	373	373	450	1,2064		-	1,2064		
142	66	R4	superficie	3.290	2.915	5.953	1,8094		-	1,8094	5.973	5.973
143	142÷151	R7b	superficie	2.250	2.250	3.449	1,5329		-	1,5329	3.449	3.449
144	152÷157	R8b	superficie	1.204	1.204	1.901	1,5789		-	1,5789	1.901	1.901
TOTALI						71.203,00			2.858,00		71.223,00	74.081,00



RELAZIONE ILLUSTRATIVA P.E.E.P. "SA PIRA"

Tabella riepilogativa P.E.E.P.

Piano per l'Edilizia Economica e Popolare "SA PIRA"			
DATI URBANISTICI PEEP IN VARIANTE			%
Superficie territoriale	m ²	73.704	100,00%
Superficie per viabilità e sosta	m ²	16.584	22,50%
Superficie aree per standard	m ²	16.076	21,81%
Superficie fondiaria lotti residenziali	m ²	41.044	55,69%
Indice fondiario di copertura	m ² /m ²		
Indice territoriale di edificazione volumetrica	m ³ /m ²	1,20	
Indice fondiario di edificazione volumetrica	m ³ /m ²	Variabile	
Volumetria totale	m ³	88.445	100,00%
Volume per servizi pubblici	m ³	14.364	16,24%
Volume residenziale	m ³	74.081	83,76%
Volume per servizi str. connessi con la residenza	m ³	0	0,00%

Sinnai, li 23 novembre 2012

I progettisti