

COMUNE DI MOGORO – PROVINCIA DI ORISTANO

Pareri espressi in base all'art. 49 del d.lgs. 267/2000: deliberazione G.C. n. 015 del 17.01.2013

Oggetto: Piano di zona per l'edilizia economica e popolare in località "Is Argiolas". Prezzo di cessione delle aree. Transazione.

Sulla regolarità tecnica della proposta attestante la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa: si esprime parere favorevole

Il Segretario Comunale
f.to dott. Claudio Demartis

Sulla regolarità tecnica della proposta attestante la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa: si esprime parere favorevole

Il Responsabile Servizio Tecnico
f.to ing. Paolo Frau

Letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco
Sandro Broccia

Il Segretario
dott. Claudio Demartis

La deliberazione é in pubblicazione sull'albo pretorio on-line del Comune www.comune.mogoro.or.it per quindici giorni, al n. 95, con decorrenza dal 18.01.2013.

L'impiegato/a incaricato/a

Certifico che il documento è copia conforme all'originale.

Mogoro, _____

L'impiegato/a incaricato/a

COMUNE DI MOGORO COMUNU DE MOGURU
Provincia di Oristano Provincia de Aristanis

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 015 Del 17.01.2013	Piano di zona per l'edilizia economica e popolare in località "Is Argiolas". Prezzo di cessione delle aree. Transazione.
--	---

Il diciassette gennaio duemilatredecim, con inizio alle ore 15.00, nella sala Giunta del Municipio, previa convocazione si è riunita la Giunta Comunale con la presenza dei signori:

Broccia Sandro	Presente
Orrù Luca	Presente
Ariu Federico	Presente
Cau Donato	Presente
Scanu Maria Cristiana	Presente

Presiede il Sindaco Sig. Sandro Broccia.

Partecipa il Segretario Comunale dott. Claudio Demartis.

Il Sindaco, in continuazione di seduta, pone in discussione la seguente proposta:

LA GIUNTA

Vista la proposta del Segretario Comunale.

Premesso che:

- con deliberazione del C.C. n. 111 del 29.07.1986 sono state individuate le aree per il piano di zona legge 167/1962 in località "Is Argiolas", zona C7 del piano di fabbricazione;
- con deliberazione del C.C. n. 154 del 14.07.1989 è stato approvato il piano di zona;
- con deliberazione del C.C. n. 17 del 01.03.1991 è stato approvato il piano pluriennale di attuazione del piano di zona, con una previsione di spesa di £ 792.429.000 ed un'incidenza di £ 39.326 al metro quadrato;
- con deliberazione del C.C. n. 511 del 22.10.1991 il costo di cessione per il 1992 delle aree del piano di zona è stato stabilito in £ 40.000 al metro quadrato;
- con decreto sindacale n. 36 del 21.05.1992 è stata disposta l'occupazione d'urgenza delle aree necessarie per la realizzazione del piano di zona;
- con deliberazione della G.C. n. 359 del 30.06.1992 sono state impegnate £ 91.154.000 per l'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione del piano;
- con deliberazione della G.C. n. 601 del 24.11.1992 il costo di cessione per il 1993 delle aree del piano di zona è stato confermato in £ 40.000 al metro quadrato;
- con deliberazione della G.C. n. 48 del 22.02.1994 il costo di cessione per il 1994 delle aree del piano di zona è stato confermato in £ 40.000 al metro quadrato;
- con deliberazione del C.C. n. 64 del 03.12.1993, modificata con deliberazione n. 20 del 28.02.1994, è stato approvato il regolamento di assegnazione delle aree del piano di zona, stabilendo quale corrispettivo di cessione £ 19.640 al mq. e £ 14.391 al mc., pari rispettivamente ad € 10,14 al mq. ed € 7,43 al mc.;
- con deliberazione della G.C. n. 276 del 28.06.1994 sono stati assegnati n. 17 lotti nel piano di zona "Is Argiolas", in diritto di superficie, al CON.SA.PRO. - Consorzio Sardo fra Cooperative di Produzione e Lavoro a r.l. per la realizzazione di n. 20 alloggi;

- con deliberazione della G.C. n. 137 del 13.02.1996 sono state approvate le graduatorie definitive per l'assegnazione delle aree nel PEEP "Is Argiolas";
- con deliberazione della G.C. n. 191 del 16.04.1996 sono stati assegnati n. 38 lotti nel PEEP di "Is Argiolas" e n. 1 lotto nel PEEP "Santu Miali", di cui n. 13 in diritto di superficie e n. 26 in proprietà;
- a seguito di ricorso dei proprietari delle aree occupate ed espropriate per la realizzazione del piano, il Tribunale di Oristano ha emanato le sentenze nn. 571 e 828 del 1997 per il pagamento degli indennizzi conseguenti all'acquisizione delle aree, la Corte di Appello di Cagliari le sentenze nn. 152-153-154 del 1998 per la rideterminazione delle indennità di occupazione, il Tribunale Amministrativo Regionale la sentenza n. 574 del 1998 per l'annullamento degli atti espropriativi;
- con deliberazione del C.C. n. 36 del 19.06.1999 è stato espresso parere favorevole per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà delle aree dei Piani di Zona 167 cedute agli assegnatari, stabilendo di proporre agli stessi la trasformazione ai sensi dell'art. 31 della L. 448/98, prendendo atto che il prezzo di cessione non avrebbe subito variazioni in quanto già fissato in misura corrispondente a quello previsto per il diritto di proprietà e disponendo a carico degli assegnatari le spese derivanti dalla stipula degli atti;
- con deliberazione del C.C. n. 29 del 07.04.2000 è stato approvato un atto di transazione con i proprietari espropriati; considerato che nel giudizio davanti alla Corte d'Appello di Cagliari era stata espletata una consulenza tecnica d'ufficio che aveva quantificato in £ 50.000 al metro quadrato il valore delle superfici residenziali espropriate alla data del 21.05.1992 e che erano pendenti i ricorsi davanti al Tribunale di Oristano e al Consiglio di Stato, l'atto di transazione ha stabilito in £ 57.200 al metro quadrato il prezzo da corrispondere ai proprietari espropriati, comprensivo: delle indennità di occupazione e di espropriazione, degli interessi, delle spese e accessori di legge, degli oneri tributari e fiscali;
- con deliberazione del C.C. n. 30 del 07.04.2000 è stata approvata la variante n. 2 al PEEP "Is Argiolas", che prevedeva una superficie complessiva di mq. 22.672 (di cui 16.423 per lotti residenziali) ed una volumetria di mc. 31.765 (di cui 24.780 per residenze e 3.805 per servizi connessi);
- con deliberazione del C.C. n. 38 del 08.06.2000 il prezzo di cessione delle aree, stabilito in £ 2.167.200.165 il costo complessivo sostenuto per la realizzazione del PEEP, è stato rideterminato, per il 50% proporzionalmente al volume edificabile del lotto e per il 50% proporzionalmente alla superficie del lotto, in: £ 34.113 al metro cubo e £ 47.795 al metro quadrato;
- con deliberazione del C.C. n. 46 del 27.09.2002 è stato modificato il regolamento di assegnazione delle aree del PEEP, prevedendo nuove modalità di pagamento;
- con deliberazione del C.C. n. 71 del 15.09.2000 è stata approvata la proposta di transazione con la ditta Orrù Antonio (mq. 1.350 al corrispettivo di £ 57.200 al mq.);
- in data 27.12.2004 il Comune ha notificato ad alcuni assegnatari le ingiunzioni di pagamento del saldo del corrispettivo di cessione, determinate in base ai nuovi corrispettivi stabiliti dal Consiglio; con ricorso notificato il 26.01.2005 hanno proposto ricorso al TAR n. 10 assegnatari signori: Pala Massimo, Muru Aldo, Maccioni Domenico, Scanu Fernando, Taris Nicola, Scanu Sergio, Orrù Gianpaolo, Pia Roberto, Fadda Massimiliano, Montisci Paolo; il ricorso è stato dichiarato perento con decreto n. 2805 del 2010;
- in data 26.06.2007 il Comune ha notificato ad alcuni assegnatari le ingiunzioni di pagamento del saldo del corrispettivo di cessione, determinate in base ai nuovi corrispettivi stabiliti dal Consiglio; con ricorso notificato il 25.07.2007 hanno proposto ricorso al TAR n. 19 assegnatari signori: Pia Brunella, Melis Gianluca, Maccioni Adriano, Melis Alessandro, Taris Enrico, Melis Efsio, Mura Simonetta, Melis Maria Serenella, Manconi Alessandra, Casu Gian Piero, Largiu Massimiliano, Orrù Antonello, Frau Marco, Grussu Giuseppe, Contu Giuseppe, Piras Donatella, Pes Claudio, Orgiu Giorgio, Broccia Michele; il ricorso è pendente; i ricorrenti chiedono l'annullamento degli atti di ingiunzione notificati dal Comune, aventi ad oggetto le richieste di pagamento del saldo del corrispettivo di cessione delle aree del piano di zona, in diritto di superficie o in proprietà, di tutti gli atti in essi richiamati e di tutti gli atti connessi, relativi alla rideterminazione del prezzo di cessione delle aree del PEEP "Is Argiolas"; basandosi sulle regole stabilite dal regolamento consiliare all'epoca vigente (per le cessioni in proprietà acconto 25%, ulteriore 25% alla stipula del contratto, 2 rate del 25% annuali dopo la stipula; per le cessioni in proprietà acconto 15%, ulteriore 15% alla stipula del contratto, 4 rate annuali del 15% dopo la stipula), gli assegnatari eccepiscono l'inadempienza del Comune quanto alla stipula del contratto (perfezionato per soli n. 7 assegnatari su n. 19), facendone derivare l'illegittimità delle somme successivamente pretese dal Comune a titolo di corrispettivo senza la stipula del contratto, contestando come illegittime le somme richieste a conguaglio del corrispettivo originariamente stabilito, contestando la legittimità del relativo procedimento di determinazione del corrispettivo finale, che risulta superiore al valore delle aree sul libero mercato, nonché l'inclusione nello stesso delle somme pagate dal Comune a titolo di spese legali,

indennità di occupazione, interessi di legge e chiedendo la riduzione del corrispettivo in via equitativa, anche tenuto conto del parere non favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Tecnico sulla proposta di transazione, approvata dal Consiglio con deliberazione n. 29 del 2000; in subordine alle richieste di annullamento degli atti di notifica e connessi per violazione di legge ed eccesso di potere, i ricorrenti chiedono al giudice la risoluzione dell'atto di assegnazione delle aree per eccessiva onerosità e il risarcimento del danno che sarebbe stato arrecato dal comportamento illegittimo del Comune all'interesse legittimo degli assegnatari a conseguire una casa di abitazione (interesse sostanziale qualificato);

- in data 19.11.2007 il Comune ha notificato ad alcuni assegnatari le ingiunzioni di pagamento del saldo del corrispettivo di cessione, determinate in base ai nuovi corrispettivi stabiliti dal Consiglio; con ricorso notificato il 19.12.2007 hanno proposto ricorso al TAR n. 16 assegnatari signori: Serra Giuseppe, Maccioni Fernanda, Spanu Gianluigi, Ghiani Roberto, Secchi Fabiano, Saba Emilio, Tiddia Gianluca, Pusceddu Rita, Ghiani Mauro, Spanu Paolo, Orrù Antonino, Piras Franca Ignazia, Mura Annalisa, Vargioni Giovanni, Oldani Emilio, Cauli Giovanni; il ricorso è pendente; i ricorrenti chiedono l'annullamento degli atti di ingiunzione notificati dal Comune, contestando come spropositato il nuovo prezzo di cessione rideterminato con deliberazione del Consiglio n. 38 del 2000; mediante raffronto tra i valori contenuti nella deliberazione n. 17/1991 di approvazione del piano pluriennale di attuazione del PEEP e quelli contenuti nella deliberazione n. 38/2000, i ricorrenti evidenziano che: le somme previste per espropri erano state determinate in modo del tutto errato, il prezzo rideterminato è addirittura maggiore del valore di mercato delle aree assegnate, nello stesso sono state incluse le somme pagate dal Comune a titolo di spese legali, indennità di occupazione, interessi di legge, in quanto non strettamente connesse con l'acquisizione delle aree; chiedono la riduzione del corrispettivo di cessione in via equitativa, anche tenuto conto del parere non favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Tecnico sulla proposta di transazione, approvata dal Consiglio con deliberazione n. 29/2000 e, in alternativa, la risoluzione per eccessiva onerosità dell'atto di assegnazione delle aree e il risarcimento del danno.

Considerato che l'Amministrazione Comunale, ritenendo importante pervenire alla soluzione della annosa vertenza in atto e garantire a tutti gli assegnatari un regolare titolo di proprietà, ha effettuato nelle scorse settimane alcuni incontri con i rappresentanti degli assegnatari, per l'esame della situazione e delle contestazioni al procedimento effettuato dal Comune.

Accertato che alcune contestazioni degli assegnatari circa il metodo di calcolo del corrispettivo di cessione delle aree siano meritevoli di accoglimento e in particolare che:

- poiché l'art. 10, comma 2, della legge n. 167/1962 stabilisce circa il prezzo di cessione delle aree dei PEEP quanto segue: *"Il prezzo di cessione deve essere determinato sulla base del prezzo di acquisto o dell'indennità di esproprio, maggiorato delle spese sostenute per la realizzazione degli impianti urbanistici, tenendo conto, inoltre, della destinazione e dei volumi edificabili."*, il costo complessivo del piano deve essere calcolato sommando gli oneri sostenuti dal Comune per l'urbanizzazione delle aree e quelli per esproprio, escludendo i costi per l'occupazione d'urgenza, il contenzioso legale, gli oneri tributari;
- conseguentemente, il valore delle aree deve essere rideterminato in misura pari a quanto stabilito dal perito della Corte d'Appello di Cagliari (£ 50.000 al metro quadrato);
- dal totale delle superfici considerate ai fini del costo complessivo del PEEP, indicato nel computo allegato alla deliberazione del C.C. n. 38/2000 (mq. 22.672) si ritiene possano essere decurtate le superfici delle strade di ingresso al piano (Via Is Argiolas mq. 2.200, Via Marmilla mq. 1.000, via Trexenta mq. 800), la superficie delle aree verdi all'ingresso del piano (mq. 130) e la superficie del parcheggio ubicato sulla via Gramsci (mq. 670), in quanto destinate all'uso generale e non riservate agli assegnatari;
- in base alla superficie così ridotta, si ritiene debba essere effettuata la riduzione proporzionale del costo di urbanizzazione del piano di zona (1° e 2° lotto);
- con riguardo alla transazione stipulata con i proprietari, si ritiene non possibile ridurre il valore complessivo di mq. 29.731, che rappresenta il totale delle superfici espropriate necessarie per la realizzazione del piano; si ritiene debba essere ridotto il valore delle aree al metro quadrato (£ 57.200), riconducendolo alla stima effettuata dal C.T.U. nominato dalla Corte d'Appello di Cagliari durante il contenzioso instaurato contro il Comune dai proprietari espropriandi (£ 50.000); su questa base, il costo della transazione è stato rideterminato in £ 1.585.209.484;
- si ritiene che gli interessi debbano essere applicati sul saldo del corrispettivo originario e non sul conguaglio in quanto, essendo oggetto di contestazione davanti al TAR, tale somma non costituisce per il Comune un credito certo, liquido ed esigibile.

DELIBERA

Visto il prospetto di calcolo redatto dal Servizio Tecnico Comunale il 03.01.2013, dal quale risulta che:

- il costo complessivo ammissibile per la realizzazione del piano è di £ 1.585.209.484;
- il corrispettivo di cessione delle aree deve essere rideterminato in € 12,89 al metro cubo ed € 18,06 al metro quadrato.

Visto il prospetto di calcolo redatto dal Servizio Tecnico Comunale il 03.01.2013, dal quale risultano le somme dovute dai singoli assegnatari del PEEP "Is Argiolas" a titolo di saldo del corrispettivo originario, di interessi legali e di conguaglio.

Considerato relativamente alle modalità di cessione delle aree che:

- il Consiglio Comunale ha stabilito in misura uguale il corrispettivo per la cessione in diritto di superficie e quello per la cessione in proprietà, per cui i contratti di cessione potranno essere stipulati tutti in proprietà e potranno essere stipulati senza corrispettivo aggiuntivo i contratti di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- l'art. 23, comma 2, della legge 17.02.1992, n. 179, ha abrogato i commi da 15 a 19 dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e, conseguentemente, sono caduti i vincoli alla vendita e alla locazione gli alloggi realizzati sulle aree dei PEEP, per cui i contratti di cessione daranno atto della libera disponibilità dei fabbricati da parte degli acquirenti.

Considerato che il 04.01.2013 i rappresentanti delle parti si sono incontrati presso il Municipio e hanno raggiunto un accordo preliminare sulla definizione transattiva della vertenza, avente il seguente testo: *"le parti, con riferimento ai contenziosi instaurati contro il Comune davanti al Tribunale Amministrativo Regionale, relativamente al computo del conguaglio del corrispettivo di cessione in diritto di superficie e in proprietà delle aree del piano di zona per l'edilizia economica e popolare in località "Is Argiolas", convengono di cessare con effetto immediato, salvi i tempi necessari per l'approvazione dello schema di transazione da parte della Giunta Comunale, i contenziosi in essere, restando il Comune di Mogoro pertanto soddisfatto di ogni suo avere o pretendere con il pagamento del corrispettivo a saldo, nella misura specificata per ogni assegnatario nel prospetto allegato A al presente atto, salva la verifica di eventuali errori di calcolo. Quanto ai termini di pagamento delle somme da parte degli assegnatari, le parti convengono quanto segue: per gli assegnatari che devono importi fino ad € 4.000,00 un termine massimo di 12 mesi, decorrenti dalla data di stipula della transazione, in n. 4 rate trimestrali scadenti il 31.03.2013, 30.06.2013, 30.09.2013, 31.12.2013; per gli assegnatari che devono importi oltre € 4.000,00 un termine massimo di 24 mesi, decorrenti dalla data di stipula della transazione, in n. 8 rate trimestrali scadenti il 31.03.2013, 30.06.2013, 30.09.2013, 31.12.2013, 31.03.2014, il 30.06.2014, 30.09.2014, 31.12.2014; nel caso di mancato rispetto della scadenza anche di uno dei pagamenti sopra previsti, verrà meno l'agevolazione della rateizzazione e il corrispettivo dovrà essere pagato in unica soluzione; la stipula del contratto di cessione potrà essere formalizzata solo ad avvenuto pagamento dell'intero corrispettivo dovuto. La stipula dell'accordo transattivo è subordinata all'approvazione dello schema da parte della Giunta Comunale."*

Ritenuta la propria competenza in materia, per effetto del combinato disposto degli articoli 42 e 48 del D.Lgs. n. 267/2000.

Visto lo schema del contratto di transazione stragiudiziale redatto dal Segretario Comunale.

Considerato che il Revisore dei Conti dott. Perseu Paola ha espresso parere favorevole sulla proposta di transazione, con nota del 15.01.2013, acquisita al protocollo il 17.01.2013 al n. 780.

Acquisiti sulla proposta i pareri favorevoli circa la regolarità tecnica attestante la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa del Responsabile del Servizio Tecnico e del Segretario Comunale.

Preso atto che non è stato acquisito il parere circa la regolarità contabile, in quanto il presente atto non comporta alcuna maggiore spesa per l'Ente.

Unanime

Di risolvere in via transattiva il contenzioso instaurato dagli assegnatari delle aree del piano di zona per l'edilizia economica e popolare in località "Is Argiolas" contro il Comune, relativamente alla determinazione del conguaglio del prezzo di cessione.

Di approvare gli elaborati redatti dal Servizio Tecnico, allegati A e B alla presente deliberazione, relativi al calcolo del corrispettivo di cessione delle aree e delle somme dovute dai singoli assegnatari al Comune a titolo di saldo del corrispettivo originario e di conguaglio.

Di approvare lo schema del contratto di transazione stragiudiziale, allegato C alla presente deliberazione, la cui stipula verrà effettuata dal Sindaco, in qualità di legale rappresentante dell'Ente, in forma di scrittura privata autenticata dal Segretario Comunale.

Di dare direttive al Responsabile del Servizio Tecnico:

- a) di acquisire gli atti di rinuncia ai ricorsi presentati dagli assegnatari davanti al TAR;
- b) di annullare in autotutela le ingiunzioni di pagamento emesse a carico degli assegnatari per il pagamento del conguaglio del prezzo di cessione delle aree;
- c) di verificare l'avvenuto pagamento del corrispettivo stabilito a carico di ciascun assegnatario;
- d) di stipulare con ciascuno degli assegnatari, ad avvenuto incasso del corrispettivo concordato, un contratto di cessione delle aree in proprietà, con atto pubblico – amministrativo a rogito del Segretario Comunale.

Di prendere atto che l'incasso dei corrispettivi dovuti dagli assegnatari verrà effettuato alla risorsa 4.01.40.30, capitolo 4009 "Proventi per cessione di aree edilizia economica e popolare" del bilancio pluriennale 2013-2015, in corso di predisposizione.

Di prendere atto che spettano al Responsabile del Servizio Tecnico e al Segretario i conseguenti adempimenti gestionali.

All'unanimità, di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva.