

COMUNE DI MOGORO – PROVINCIA DI ORISTANO

Pareri espressi in base all'art. 49 del d.lgs. 267/2000: deliberazione G.C. n. 142 del 21.11.2013

Oggetto: Piano di zona per l'edilizia economica e popolare in località "Is Argiolas" – rimborsi agli assegnatari.

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

Il Responsabile del Servizio Tecnico
f.to ing. Frau Paolo

Sulla regolarità contabile della proposta: si esprime parere favorevole

Il Responsabile del Servizio Amministrativo-Finanziario
f.to rag. Peis Maria Teresa

Letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco
Broccia Sandro

Il Segretario
dott. Demartis Claudio

La deliberazione é in pubblicazione sull'albo pretorio on-line del Comune www.comune.mogoro.or.it per quindici giorni, al n. 1566, con decorrenza dal 22.11.2013.

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. 142 Del 21.11.2013	Piano di zona per l'edilizia economica e popolare in località "Is Argiolas" – rimborsi agli assegnatari.
--------------------------	--

Il ventuno novembre duemilatredecim, con inizio alle ore 15.30, 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. Broccia Sandro.

Partecipa il Segretario Comunale dott. Demartis Claudio.

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 Efisio, 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.

Vista la deliberazione della G.C. n. 015 del 17.01.2013, con la quale è stato stabilito 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, ed in particolare l'allegato B nel quale si dà conto, per ciascun assegnatario, dei seguenti elementi:

- superficie (colonna A)
- volume edificabile (colonna B)
- costo iniziale per unità di superficie (colonna C)
- costo iniziale per unità di volume (colonna D)

- costo area iniziale (colonna E)
- costo area in base alla deliberazione 38/2000 per unità di superficie (colonna F)
- costo area in base alla deliberazione 38/2000 per unità di volume (colonna G)
- costo area in base alla deliberazione 38/2000 (colonna H)
- costo area proposto per unità di superficie (colonna I)
- costo area proposto per unità di volume (colonna L)
- corrispettivo dovuto, come definitivamente ricalcolato dal Servizio Tecnico (colonna M)
- anticipo versato (colonna N)
- differenza fra costo iniziale e anticipo versato (colonna O)
- interessi legali calcolati sulla differenza fra costo iniziale e anticipo versato (colonna P)
- residuo da pagare, calcolato per somma algebrica fra il corrispettivo dovuto (colonna M), l'anticipo versato (colonna N) e gli interessi legali calcolati sulla differenza iniziale (E-N) esposti alla colonna O; accertato quindi che la formula indicata alla tabella Q (E-G+L) non è corretta, in quanto quella da applicare e di fatto applicata dal Servizio Tecnico è la seguente: M-N+P.

Visto il contratto di transazione stipulato dal Sindaco e dal rappresentante degli assegnatari il 25.02.2013, autenticato dal Segretario Comunale, rep. n. 25 degli atti soggetti a registrazione in caso d'uso.

Considerato che dal prospetto allegato B risulta che per la signora Maccioni Linda, assegnataria del lotto n. 41, a fronte di un corrispettivo definitivo di € 9.748,20, la stessa ha versato un anticipo di € 9.326,52, cui si sommano € 682,69 per interessi legali a credito dell'assegnataria calcolati sulla differenza fra il costo dell'area iniziale e l'anticipo versato, con un saldo a debito del Comune di € 261,01.

Vista la nota del 2.04.2013, acquisita al protocollo il 02.04.2013 al n. 3838, del signor Pala Massimo, nato a Marrubiu il 21.01.1964, proprietario del lotto n. 53 del PEEP Is Argiolas in base al contratto a rogito del notaio Pinna Sergio rep. n. 1861 del 23.06.2005, con la quale chiede *“il rimborso, di tutto o in parte delle somme corrisposte a questo comune, in quanto versate in eccedenza, rispetto alle somme attualmente da voi richieste”*; considerato che il signor Pala Massimo è fra i presentatori del 1° ricorso al TAR, notificato al Comune il 26.01.2005; considerato che il richiedente ha pagato a titolo di corrispettivo per l'acquisizione del lotto complessivi € 17.149,00 di cui € 10.075,06 versati il 28.05.2008 ed € 7.073,07 versati il 01.03.2011; considerato che dal prospetto allegato B risulta che per il signor Pala Massimo il corrispettivo è stato ricalcolato, a seguito della transazione stipulata dal Comune con gli assegnatari, in € 12.547,50; considerato che il prospetto allegato B riporta alla colonna N (anticipo versato) per il signor Pala Massimo la somma di € 10.075,06 anziché € 17.149,00; visto il prospetto rettificato, da cui risulta che il signor Pala Massimo, a fronte di un corrispettivo definitivo di € 12.547,50, ha pagato al Comune € 17.149,00, cui devono aggiungersi € 1.813,91 per interessi legali a credito dell'assegnatario calcolati sulla differenza fra il costo dell'area iniziale (colonna E di € 7.125,90) e l'anticipo versato (colonna N € 17.149,00), con un saldo a debito del Comune di € 6.415,41.

Vista la nota del 8.04.2013, acquisita al protocollo il 12.04.2013 al n. 4286, della signora Melis Giuseppina, nata a Mogoro il 29.07.1969, proprietaria del lotto del PEEP Is Argiolas n. A7, ex CON.SA.PRO., con la quale chiede *“che gli venga rimborsata la somma versata in eccedenza in base alla suddetta rimodulazione dei costi delle aree”*; considerato che dal prospetto allegato B risulta che la signora Melis Giuseppina, a fronte di un corrispettivo definitivo di € 8.566,77, ha pagato al Comune € 11.708,61, cui devono aggiungersi € 1.237,27 per interessi legali a credito dell'assegnatario calcolati sulla differenza fra il costo dell'area iniziale (colonna E di € 4.871,86) e l'anticipo versato (colonna N € 11.708,61), con un saldo a debito del Comune di € 4.379,10.

Considerato: che la signora Melis Giuseppina non risulta fra i presentatori dei 3 ricorsi al TAR notificati al Comune da parte degli assegnatari; che la richiesta di rimborso debba essere accolta, in quanto risulta che, all'epoca in cui furono notificati gli avvisi di pagamento agli assegnatari, coloro i quali avevano necessità di contrarre il mutuo necessario per la costruzione dell'abitazione furono costretti a pagare al Comune l'intero corrispettivo richiesto, ricalcolato in base alla deliberazione n. 38/2000, al fine di poter stipulare l'atto di compravendita del lotto, contratto a rogito del notaio Falchi Miro repertorio n. 43926 del 26.02.1998, presupposto necessario per la concessione del mutuo bancario per la costruzione dell'abitazione; che il pagamento dell'intero corrispettivo comportò per tali assegnatari l'impossibilità di proporre ricorso contro l'atto di notifica per il pagamento del corrispettivo.

Ritenuto che l'Amministrazione Comunale debba rimborsare le somme risultanti a credito degli assegnatari dei lotti del PEEP “Is Argiolas”.

Considerato che l'onere finanziario complessivo per i rimborsi delle somme risultanti a credito degli assegnatari dei lotti del PEEP “Is Argiolas” è il seguente: sig. Melis Giuseppina € 4.379,10, sig. Maccioni Linda € 261,01, sig. Pala Massimo € 6.415,41, per complessivi € 11.055,52.

Tenuto conto che nel bilancio di previsione 2013 sono previsti i seguenti capitoli:

- in entrata 4009, codice 4.01.40.30 “Proventi per cessione di aree per edilizia economica e popolare”, dotato in conto competenza di € 150.000,00;
- in spesa 3231, codice 2.09.02.02 “Acquisizione aree edilizia economica e popolare”, dotato in conto competenza di € 150.000,00.

Acquisito sulla proposta il parere favorevole circa la regolarità tecnica, attestante la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, del Responsabile del Servizio Tecnico.

Acquisito il parere favorevole circa la regolarità contabile del Responsabile del Servizio Amministrativo – Finanziario.

Unanime

DELIBERA

Di approvare il prospetto di calcolo rettificato, allegato alla presente, relativo alle somme dovute, dagli assegnatari e dal Comune, a seguito della transazione stragiudiziale del contenzioso instaurato contro il Comune dagli assegnatari delle aree del piano di zona per l'edilizia economica e popolare in località “Is Argiolas”, relativamente alla determinazione del conguaglio del prezzo di cessione dei lotti.

Di dare direttive al Responsabile del Servizio Tecnico, di provvedere alla liquidazione ai seguenti assegnatari di lotti nel piano di zona per l'edilizia economica e popolare in località “Is Argiolas” delle seguenti somme a titolo di rimborso:

- sig. Melis Giuseppina € 4.379,10
 - sig. Maccioni Linda € 261,01
 - sig. Pala Massimo € 6.415,41
- per complessivi € 11.055,52.

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

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