



COMUNE DI MACOMER

Provincia di Nuoro

C.so Umberto, I – Tel. 0785-790800 Fax 0785-790845 – Cod. Fiscale 83000270914 P. IVA 00209400910

DETERMINAZIONE SETTORE TECNICO

UFFICIO TECNICO

ORIGINALE

Det. Settore: 395 del 27-11-2025	DET. REG. GENERALE 1078 DEL 27-11-2025
Resp. Procedimento: PASQUALE RUIU	

Oggetto: Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e calcolo dell'affrancazione di un'unità immobiliare ubicata in zona di edilizia economica e popolare. Domanda del Sig. OMISSIS, prot. n°17854 del 17/07/2025.

II DIRIGENTE

DATO ATTO:

- del rispetto dell'art. 6 bis della legge n.° 241/1990, del codice di comportamento di cui al DPR n° 62/2013 e ss.mm.ii., del Codice di comportamento adottato da questo Ente, del vigente Piano di prevenzione della corruzione conglobato nel PIAO sezione 2.3 "Rischi corruttivi e Trasparenza", nonché dell'assenza di cause di incompatibilità e conflitto di interessi;
- della regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147-bis del DLgs 267/2000 espressa con l'apposizione della firma nell'atto stesso;

VISTA la proposta del responsabile di procedimento che testualmente recita

<<Il Responsabile di procedimento

RICHIAMATI I SEGUENTI ATTI:

- *La Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 01-07-2024 avente ad oggetto "DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (DUP) PERIODO 2025/2027 - DISCUSSIONE E CONSEGUENTE DELIBERAZIONE (ART. 170, COMMA 1, DEL D.LGS. N. 267/2000) con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2025/2027;*
- *La Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 27-12-2024 avente ad oggetto "APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI PREVISIONE FINANZIARIO 2025/2027 (ART. 151, D. LGS. N. 267/2000 E ART. 10, D.LGS.N.118/2011) con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione Finanziario 2025/2027;*

- La Deliberazione della Giunta Comunale n. 6 del 15-01-2025 avente ad oggetto "Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2025/2027 - art. 169 del D. Lgs. n. 267/2000 e Piano della Performance: obiettivi di performance organizzativa e obiettivi strategici. Approvazione", con la quale è stato approvato il PEG 2025/2027, gli obiettivi di Performance organizzativa e gli obiettivi strategici;

- La Delibera della Giunta Comunale n.51 del 24-03-2025 avente ad oggetto "Piano Integrato di Attività e Organizzazione PIAO 2025-2027 (art. 6, commi da 1 a 4, del decreto legge 9 giugno 2021, n. 80, convertito, con modificazioni, in legge 6 agosto 2021, n. 113) APPROVAZIONE" con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2025-2027 ai sensi dell'art. 6 del decreto legge 9 giugno 2021, n. 80, convertito, con modificazioni, in legge 6 agosto 2021, n. 113, nonché delle disposizioni di cui al Regolamento recante l'individuazione e l'abrogazione degli adempimenti relativi ai Piani assorbiti dal Piano integrato di attività e organizzazione (PIAO), secondo lo schema definito con Decreto del Ministro per la Pubblica Amministrazione concernente la definizione del contenuto del PIAO medesimo;

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO il D.Lgs. n. 118/2011 modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 126/2014;

VISTO il D.Lgs. n. 165/2001;

VISTO lo Statuto comunale;

VISTO il vigente Regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

VISTO il Regolamento comunale di contabilità;

VISTO il Regolamento comunale sui controlli interni;

VISTA la domanda del Sig. █████ C.F.: █████, agli atti al n. 17854 di protocollo generale di questo Ente in data 17/07/2025, inerente alla trasformazione del regime giuridico in diritto di proprietà di un'area classificata in zona di edilizia economica e popolare (E.E.P.), già ceduta in diritto di superficie, di un'unità immobiliare ubicata in Via █████ n. 10, piani seminterrato, terra e primo, distinta catastalmente al foglio n. 28, mappale n. █████, subalterno n. █████;

VISTA la seguente documentazione amministrativa in atti:

1. Convenzione Rep. n.1360 del 14/09/1983, stipulata tra il Comune e la Cooperativa Edile Bonorva C.E.B., inerente alla "concessione del diritto di superficie su area compresa nel piano di zona, redatta ai sensi della legge 167/62 e successive modificazioni", per la realizzazione di n°10 alloggi di edilizia economica e popolare, n. 2 comparti, presso un'area distinta catastalmente al foglio n. 28, mappali n. 1278, 1279, della superficie di mq 1.848,00 e per un volume fabbricabile di mc 3.850,00;
2. Concessione edilizia n. 21 del 10/02/1983 (pratica edilizia n. 21/1983, fascicolo n. 204.021), rilasciata al Consorzio Sardo Cooperativa Produzione e Lavoro (Con.Sa.Pro.) e cooperativa edile C.E.B. Bonorva, per la "costruzione di n. 10 case a schiera" di edilizia economica e popolare, comparti n°1 (6 alloggi), n°2 (4 alloggi), presso Viale Pietro Nenni (ex Viale Lombardia) angolo Via A. Deffenu, sottozona 167 del Piano Regolatore Generale (P.R.G.);
3. Concessione edilizia n. 22 del 27/02/1987 (pratica edilizia n°22/1987, fascicolo n. 264.014), rilasciata alla Cooperativa Gamma, per "modifica complesso edilizio" - "progetto: di variante per la costruzione di una veranda, chiusura di un balcone, apertura del vano seminterrato, modifiche interne, costruzione di tettoie anteriori e posteriori", Viale Pietro Nenni angolo Via A. Deffenu, sottozona 167 del Piano Regolatore Generale (P.R.G.); incremento volume da mc 3.850,00 a mc 4.320,00;

4. Contratto di compravendita e mutuo fondiario Repertorio n. 109195 del 12/04/1999 con il quale la Cooperativa Edile Bonorva C.E.B. - Soc. Coop. a.r.l. cede la proprietà superficiaria dell'unità immobiliare distinta in catasto fabbricati al foglio n. 28, mappale n. [REDACTED], subalterno n. [REDACTED] (subalterni ex [REDACTED] ed ex [REDACTED]) ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED].

VERIFICATO CHE:

- L'immobile in esame ricade in subzona di edilizia economica e popolare (E.E.P.) del vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.);
- L'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al foglio n. 28, mappale n. 1278, subalterno n. 15, categoria A/2, classe 2, consistenza n° 8,5 vani è intestata ai seguenti soggetti:
 - [REDACTED] CF: [REDACTED];
 - [REDACTED] CF: [REDACTED].

DETERMINAZIONE CORRISPETTIVI:

1. Comma 48 dell'articolo 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 così come rettificato dal comma b) dell'articolo 10 - quinquies (Disposizioni in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica) della Legge 20 maggio 2022, n. 51;

- Considerato il volume utile ai fini edificatori di mc 4.320,00 di cui alla concessione edilizia n. 22 del 27/02/1987;
- Tenuto conto del dato convenzionale pari a 3,00 m riferito all'altezza lorda costante;

Se ne deduce la superficie lorda fabbricabile:

Superficie lorda fabbricabile = mc 4.320,00 : 3,00 m = mq 1.440,00

Si deduce il 10% per le murature: mq 1.440,00 - (mq 1.440,00 x 10%) = mq 1.296,00

Da cui:

- La Superficie residenziale (SR) è pari all'85% = mq 1.296,00 x 85% = mq 1.101,60
- La Superficie non residenziale (SNR) è pari all'15% = mq 1.296,00 x 15% = mq 194,40

CONSIDERATI:

- Il costo base di realizzazione tecnica riferito ad un intervento di nuova costruzione di un immobile di edilizia residenziale pubblica, aggiornato all'annualità 2023 e stabilito in € 1.210,72 per metro quadrato di superficie complessiva, di cui all'Allegato I, articolo 1, punto 1) alla Determinazione n. 4034 del 20/12/2023 dell'Assessorato regionale dei Lavori Pubblici recante oggetto: "Legge 05/08/1978, n. 457- articolo 4, lettera g). Aggiornamento dei "Limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica" al prezziario regionale approvato con D.G.R. 26/13/ del 25/07/2023.";
- L'applicazione della percentuale di deprezzamento del 30% ai sensi dell'articolo 11 della convenzione Rep. n. 1360 del 14/09/1983, sulla base del predetto costo base di realizzazione tecnica di 1.210,72 €/mq, per un valore unitario del fabbricato stimato in 847,50 €/mq (€ 1.210,72 x - 0,30%);
- La riduzione del 60%, ai sensi del comma 48 primo periodo dell'articolo 31 legge 448/98 e s.m.i., ai fini del calcolo del valore venale sulla base della superficie lorda fabbricabile

DETERMINAZIONE SETTORE TECNICO n. 395 del 27-11-2025 COMUNE DI MACOMER

Pec: protocollo@pec.comune.macomere.nu.it e-mail: info@comune.macomere.nu.it

riferita all'area oggetto di trasformazione;

- L'incidenza del 16% sul valore dell'area fabbricabile derivante da precedenti stime di aree PEEP (Deliberazione della Giunta Comunale n. 148/2001).

A seguire, se ne deduce:

	Superfici fabbricabili (mq)	Valore €/mc	Riduzione	Valore fabbricato	incidenza valore area PEEP (%)	Valore venale area
SR	1101,60	847,50 €	60,00%	560.163,60 €	16,00%	89.626,18 €
SNR	194,40	847,50 €	60,00%	98.852,40 €	16,00%	15.816,38 €
						105.442,56 €

VISTO il valore venale dell'area sopra calcolato in € 105.442,56;

VISTO l'importo di Lire 26.950.000 versati per la concessione del diritto di superficie di cui alla convenzione Rep. n. 1360 del 14/09/1983 rivalutati all'attualità in euro € 47.931,43;

DA CUI SE NE DEDUCE la differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di cessione dell'area in diritto di superficie rivalutato all'attualità sulla base dell'indice FOI:

$$Cc48 = € 105.442,56 - € 47.931,43 = € 57.511,13$$

Da quanto sopra, il corrispettivo di trasformazione del regime giuridico del diritto di superficie in diritto di proprietà, per n°10 alloggi pro capite, riferito alla quota millesimale semplificata, 1/10, dell'alloggio in oggetto:

$$€ 57.511,13 / 10 = € 5.751,11 \text{ (cadauno)}$$

2. Comma 49-bis dell'articolo 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 - corrispettivo di affrancazione per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione calcolato secondo il comma 2 dell'art. 2 del Decreto 28 settembre 2020, n. 151 recante il "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata. (20G00168) (GU Serie Generale n.280 del 10-11-2020)", comma sostituito dalla lettera c) del comma 1 dell'articolo 22-bis della legge n. 108 del 2021, così come rettificato dal comma d) dell'articolo 10 - quinquies (Disposizioni in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica) della Legge 20 maggio 2022, n. 51:

$$CRV = Cc. 48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

Dove:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998 e ss.mm.ii.

QM = Quota millesimale

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione (99)

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione (42).

Si considera il corrispettivo (Cc.) 48 sopra calcolato dell'importo pari a € 69.641,91

A seguire:

$$CRV = € 69.641,91 \times 0,1 \text{ (quota millesimale semplificata } 1 / 10 \text{ alloggi)} \times 0,5 \text{ (99-42)} / 99$$

$$CRV = € 57.511,13 \times 0,1 \times 0,5 \times 0,5757 = € 1.655,62 \text{ (cadauno)}$$

Da quanto sopra, se ne deduce che il corrispettivo a titolo di affrancazione per n°10 alloggi

DETERMINAZIONE SETTORE TECNICO n. 395 del 27-11-2025 COMUNE DI MACOMER

Pec: protocollo@pec.comune.macomere.nu.it e-mail: info@comune.macomere.nu.it

pro capite è pari a € 1.655,62.

PROPONE

- *In € 5.751,11 l'importo dovuto dal Sig. [REDACTED] a titolo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n.448, così come rettificato dal comma b) dell'articolo 10-quinquies (Disposizioni in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica) della Legge 20 maggio 2022, n. 51, della porzione di area classificata in subzona di edilizia economica e popolare, presso Via [REDACTED], di cui all'unità immobiliare distinta catastalmente al foglio n. 28 mappale n. 1278, subalterno n. [REDACTED];*
- *In € 1.655,62 l'importo dovuto dal Sig. [REDACTED] a titolo di affrancazione per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione, ai sensi del comma 49-bis della Legge 23 dicembre 1998, n.448 calcolato secondo il comma 2 dell'art. 2 del Decreto 28 settembre 2020, n. 151 "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata. (20G00168) (GU Serie Generale n.280 del 10-11-2020)", comma sostituito dalla lettera c) del comma 1 dell'articolo 22-bis della legge n. 108 del 2021, rettificato dal comma d) dell'articolo 10-quinquies (Disposizioni in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica) della Legge 20 maggio 2022, n. 51, dell'unità immobiliare ubicata in Via [REDACTED], distinta catastalmente al foglio n. 28 mappale n. [REDACTED], subalterno n. [REDACTED];*

VISTO il Decreto del Sindaco n. 12 del 08/08/2023 di conferimento dell'incarico di Dirigente del Settore Tecnico;

CONSIDERATO che il sottoscritto Dirigente non si trova in alcuna delle situazioni di conflitto di interesse, ai sensi dell'art. 42, comma 2, del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.;

VISTA la Legge 23 dicembre 1998, n°448 - *Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo*, in particolare i commi dal 45 al 49-bis - ter dell'articolo 31;

VISTO il Decreto 28 settembre 2020, n°151 - *Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata. (20G00168) (GU Serie Generale n.280 del 10-11-2020)*;

VISTO l'articolo 22-bis della Legge 29 luglio 2021, n°108 - *Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica.*

VISTI gli atti d'Ufficio;

DETERMINA

Di prendere atto della proposta del Responsabile del Procedimento;

DI STABILIRE:

- 1) *In € 5.751,11 l'importo dovuto dal Sig. [REDACTED] a titolo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n.448, così come rettificato dal comma b) dell'articolo 10-quinquies (Disposizioni in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica) della Legge 20 maggio 2022, n. 51, della porzione di area classificata in subzona di edilizia economica e popolare, presso Via [REDACTED], di cui all'unità immobiliare distinta catastalmente al foglio n. 28 mappale n. 1278, subalterno n. 15;*
- 2) *In € 1.655,62 l'importo dovuto dal Sig. [REDACTED] a titolo di affrancazione per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione, ai sensi del comma 49-bis della Legge 23 dicembre 1998, n.448 calcolato secondo il comma 2 dell'art. 2 del Decreto 28 settembre 2020, n. 151 "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata. (20G00168) (GU Serie Generale n.280 del 10-11-2020)", comma sostituito dalla lettera c) del comma 1 dell'articolo 22-bis della*

DETERMINAZIONE SETTORE TECNICO n. 395 del 27-11-2025 COMUNE DI MACOMER

Pec: protocollo@pec.comune.macomere.nu.it e-mail: info@comune.macomere.nu.it

legge n. 108 del 2021, rettificato dal comma d) dell'articolo 10-quinquies (Disposizioni in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica) della Legge 20 maggio 2022, n. 51, dell'unità immobiliare ubicata in Via [REDACTED], distinta catastalmente al foglio n. 28 mappale n. [REDACTED], subalterno n. [REDACTED];

3) DI PRECISARE CHE:

- a) La copia integrale della presente determina è allegata separatamente per farne parte integrante e sostanziale;
- b) L'efficacia della presente determina è condizionata dalla stipula di atto pubblico, ai sensi dell'articolo 31 della Legge n. 448/98 e s.m.i, tra gli interessati e Questa Amministrazione comunale;
- c) Le spese conseguenti alla rimozione del vincolo sono da intendersi a carico dei richiedenti, comprese quelle di rogito, di aggiornamento catastale, imposte, bolli, etc.;

4) DI RENDERE NOTO ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. n° 50/2016 e della legge n° 241/1990 che il responsabile del procedimento è l'Arch. Ruiu Pasquale;

5) DI TRASMETTERE IL PRESENTE PROVVEDIMENTO:

- All'Ufficio Segreteria per l'inserimento nella raccolta generale;
- All'Ufficio Contratti per opportuna conoscenza;
- All'Albo Pretorio di questo Ente per la pubblicazione nei termini di legge.

IL DIRIGENTE
Dott. Ing. Muroi Floriana