



# 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: <b>396 del 27-11-2025</b>	DET. REG. GENERALE <b>1079 DEL 27-11-2025</b>
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°19020 del 30/07/2025.**

### Il DIRIGENTE

#### DATO ATTO:

- del rispetto dell'art. 6 bis della legge n.º 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. [REDACTED] C.F.: [REDACTED], agli atti al n. 19020 di protocollo generale di questo Ente in data 30/07/2025, 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 cui all'unità immobiliare ubicata in Via [REDACTED], piano seminterrato, terra e primo, distinta in catasto fabbricati al foglio n. 28, mappale n. [REDACTED], subalterni n. [REDACTED];

**VISTA** la seguente documentazione amministrativa in atti:

1. Convenzione Rep. n°1358 del 30/07/1983 per la "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 su area distinta catastalmente al foglio n°28, mappale n°1007 della superficie di mq 1774,00 e volume fabbricabile di mc 3.850,00, area ricadente nel comparto n°4, Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, sottozona 167 del P.R.G. e subzona E.E.P. del P.U.C.;
2. Convenzione Rep. n°1359 del 04/08/1983 recante oggetto: "atto di rettifica della convenzione Rep. n°1358 del 30-07-1983 per la "concessione del diritto di superficie su area compresa nel piano di zona, redatta ai sensi della legge 167/62 e successive modificazioni", per la correzione dei confini catastali;
3. Concessione edilizia n°20 del 10/02/1983 (pratica edilizia n°20/1983) per la "costruzione di n°10 case a schiera" di edilizia economica e popolare, comparto n°4, Via Cesare Battisti, sottozona 167 del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), rilasciata al Consorzio Sardo Cooperativa Produzione e Lavoro (Con.Sa.Pro.) e Cooperativa Edile C.E.B. Bonorva;
4. Concessione edilizia n°110 del 29/08/1991 (pratica edilizia n°65/1991) per "lavori di ampliamento abitazioni nel piano seminterrato, nel piano rialzato, costruzione porticato e terrazzini", Viale Pietro Nenni angolo Via A. Deffenu, sottozona 167 del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), rilasciata alla Cooperativa Gamma; incremento volume da mc 3.850,00 a mc

DETERMINAZIONE SETTORE TECNICO n. 396 del 27-11-2025 COMUNE DI MACOMER

Pec: [protocollo@pec.comune.macomer.nu.it](mailto:protocollo@pec.comune.macomer.nu.it) e-mail: [info@comune.macomer.nu.it](mailto:info@comune.macomer.nu.it)

4.817,33;

5. *Contratto di compravendita e mutuo fondiario Repertorio n. 108953 del 25/03/1999 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. 1280, subalterni n. 4,14;*

**VERIFICATO CHE:**

- *L'immobile in esame è classificato 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. [REDACTED], subalterno n. [REDACTED], categoria A/2, classe 1, consistenza n° 7 e subalterno n. [REDACTED], categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, 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 - quinques (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 4.817,33 di cui alla concessione edilizia n. 110 del 29/08/1991;*
- *Tenuto conto del dato convenzionale pari a 3,00 m riferito all'altezza linda costante;*

*Se ne deduce la superficie linda fabbricabile:*

*Superficie linda fabbricabile = mc 4.817,33: 3,00 m = mq 1.605,78*

*Si deduce il 10% per le murature: mq 1.605,78 - (mq 1.605,78 x 10%) = mq 1.445,20*

*Da cui:*

- *La Superficie residenziale (SR) è pari all'85% = mq 1.445,20 x 85% = mq 1.228,42*
- *La Superficie non residenziale (SNR) è pari all'15% = mq 1.445,20 x 15% = mq 216,78*

**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 1, 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 prezzario 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. 1358 del 30/07/1983, 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 linda fabbricabile*

DETERMINAZIONE SETTORE TECNICO n. 396 del 27-11-2025 COMUNE DI MACOMER

Pec: [protocollo@pec.comune.macomer.nu.it](mailto:protocollo@pec.comune.macomer.nu.it) e-mail: [info@comune.macomer.nu.it](mailto:info@comune.macomer.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	1228,42	847,50 €	60,00%	624.651,14 €	16,00%	99.944,18 €
SNR	216,78	847,50 €	60,00%	110.232,55 €	16,00%	17.637,21 €
						<b>117.581,39 €</b>

**VISTO** il valore venale dell'area sopra calcolato in € 117.581,39;

**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:

$$Cc48 = € 117.581,39 - € 47.931,43 = € 69.649,96$$

**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:**

$$€ 69.649,96 / 10 = € 6.965,00 \text{ (cadauno)}$$

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 - quinque (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:

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

$$CRV = € 69.649,96 \times 0,1 \times 0,5 \times 0,5757 = € 2.005,07 \text{ (cadauno)}$$

DETERMINAZIONE SETTORE TECNICO n. 396 del 27-11-2025 COMUNE DI MACOMER

Pec: [protocollo@pec.comune.macomer.nu.it](mailto:protocollo@pec.comune.macomer.nu.it) e-mail: [info@comune.macomer.nu.it](mailto:info@comune.macomer.nu.it)

*Da quanto sopra, se ne deduce che il corrispettivo a titolo di affrancazione per n°10 alloggi pro capite è pari a € 2.005,07.*

**PROPONE**

- In € 6.965,00 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. [REDACTED], subalterni n. [REDACTED], [REDACTED];
- In € 2.005,07 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], subalterni 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 € 6.965,00 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. [REDACTED], subalterni n. [REDACTED];
- 2) In € 2.005,07 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

DETERMINAZIONE SETTORE TECNICO n. 396 del 27-11-2025 COMUNE DI MACOMER

Pec: [protocollo@pec.comune.macomer.nu.it](mailto:protocollo@pec.comune.macomer.nu.it) e-mail: [info@comune.macomer.nu.it](mailto:info@comune.macomer.nu.it)

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], subalterni n. [REDACTED], [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. Muroni Floriana