



# CITTA' DI CARBONIA

Provincia del Sud Sardegna

SETTORE 2

UFFICIO ESPROPRI-PATRIMONIO

N. Reg. Settore: 132

## DETERMINAZIONE NUMERO 507 DEL 24-06-2022

**OGGETTO:** ALIENAZIONE LOTTI DI PROPRIETA' COMUNALE COMPRESI NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO "VIA BRIGATA SASSARI – VIA BALILLA – VIA SGUOTTI MEDIANTE PROCEDURA SELETTIVA – APPROVAZIONE BANDO DI ASTA PUBBLICA

IL DIRIGENTE DEL II SETTORE

RICHIAMATE:

- La delibera di G. M. n. 21 del 09/03/2022 di approvazione del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni per l'anno 2022, così come modificato con Deliberazione di G.M. n. 38 del 16/03/2022;
- La delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 31/03/2022 di approvazione del Documento Unico di Programmazione (DUP), di cui il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni costituisce parte integrante e sostanziale;
- Il "Regolamento Comunale per la disciplina della gestione, concessione e alienazione di beni immobili patrimoniali dell'ente", ed in particolare il Titolo II "Regolamentazione per l'alienazione dei beni immobili patrimoniali" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 Del 14/01/2015 e modificato, da ultimo, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 24/11/2020;

EVIDENZIATO che il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2022 di cui sopra comprende, tra gli altri, l'area di proprietà comunale, sita tra la Via Balilla e la Via Sguotti suscettibile di alienazione, la cui superficie totale è stimata in circa mq. 6.600, distinta in catasto terreni del Comune di Carbonia al Foglio 28, Lotto1 mp.10477 Lotto 2 mp.10459,10472, Lotto 3 mp. 10458, 10473 Lotto 4 mp.10457,10468,10476 Lotto 5 mp. 10478 Lotto 6 mp. 10479 Lotto 7 mp. 10480 Lotto 8 mp. 10456, 10467, 10475 Lotto 9 mp. 10 m. 10453, 10474 Lotto 10 mp. 10454, 10466;

DATO ATTO che l'area di cui sopra:

- è stata acquisita al patrimonio immobiliare del Comune di Carbonia in virtù del Decreto RAS n. 93 del 21.09.2007, atto di trasferimento ai sensi dell'art. 37 comma 13 L.R. 4/2006;
- ricade in Zona C3.1 del vigente PUC (Aree di espansione residenziale);
- è ricompresa nell'inventario dei beni patrimoniali disponibili dell'Ente;

PRESO ATTO che con perizia estimativa, redatta dall'Ufficio Patrimonio, allegata alla Deliberazione di G.M. n. 96 del 05/07/2011 avente ad oggetto "Integrazione al Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni – art. 58 Legge 133/2008", il valore di mercato dell'area è stato stimato in € 500.000,00;

RILEVATO che:

- con la Deliberazione della Giunta Comunale n. 13 del 01/02/2013, l'Amministrazione ha conferito mandato al Dirigente del II° Servizio per la predisposizione di tutti gli atti necessari, propedeutici e conseguenti, alla realizzazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica nella zona Omogenea C - Sottozona C3.1, compresa tra le Vie Brigata Sassari, Balilla e Sguotti al fine di regolamentare, valorizzare l'area in oggetto e procedere, di seguito, all'alienazione dei singoli lotti;
- con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 01/08/2013 è stato adottato il Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica denominato "Via Brigata Sassari – Via Balilla – Via Sguotti";
- con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 30/10/2013 è stato approvato definitivamente il Piano di lottizzazione di iniziativa pubblica denominato "Via Brigata Sassari -Via Balilla- Via Sguotti";

RILEVATO altresì:

- che il Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica insiste nell'area perimetrale del P.U.C. vigente come zona territoriale Omogenea C (Espansione Residenziale) sottozona C 3.1 (Espansioni in Programma in Carbonia Centro);
- che per il dimensionamento del piano si è considerato il parametro di P.U.C. per le Zone Omogenee C pari a 120 mc/ab;
- che all'interno del Piano sono stati previsti n.10 lotti residenziali edificabili, di cui n.8 lotti della superficie di mq. 440 con un volume massimo insediabile di mc 926,6 ciascuno, e n. 2 lotti della superficie di mq. 320 con un volume massimo insediabile di mc 774,4 ciascuno;
- che negli 8 lotti di mq. 440 sarà possibile insediare, a discrezione (secondo le regole dei "progetti norma"), "case isolate" e "case binate"; mentre nei 2 lotti di mq.320 sarà possibile insediare esclusivamente una "casa binata";

RICHIAMATA la deliberazione G.M. n. 180 del 04/12/2013 con la quale si stabiliva:

- Di dare mandato all'Ufficio Patrimonio affinché di concerto con il Servizio Urbanistica Comunale procedesse all'alienazione dei lotti ricompresi nel Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica denominato "Via Brigata Sassari – Via Balilla – Via Sguotti" sulla base di idoneo bando destinato a persone fisiche residenti e non;
- Di prevedere nel bando eventuali misure di autotutela amministrativa nell'ipotesi che non vi siano richieste sufficienti a garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- Di prevedere altresì nel bando le seguenti condizioni:
  - la possibilità di concorrere per l'acquisto di un solo lotto;
  - che l'ordine utile ai fini della assegnazione e della scelta del lotto venga determinata con apposito sorteggio pubblico tra i partecipanti al bando;
  - l'integrale ripartizione sugli assegnatari del costo area e degli oneri di urbanizzazione;
  - che l'atto di cessione sarà a rogito di un notaio di fiducia dell'acquirente e sarà stipulato dopo la conclusione delle opere di urbanizzazione;
  - che tutte le spese contrattuali (rogito, registrazioni, bolli, diritti, ecc.) e di frazionamento

sono a carico della parte acquirente;

- il versamento al momento dell'atto di assegnazione del 50% delle somme dovute ed il saldo al momento della stipula dell'atto di compravendita;

RICHIAMATA altresì la deliberazione G.M. n. 96 del 07/05/2014 con la quale si stabiliva di estendere la partecipazione al bando a diverse categorie di soggetti:

- persone fisiche residenti e non;
- Imprese di costruzione e loro consorzi;
- Cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa/divisa e loro consorzi;

ATTESO che:

- il IV settore, ufficio patrimonio, da maggio 2014 a luglio 2019 ha indetto diverse procedure di bando pubblico per l'alienazione dei 10 lotti previsti nel Piano di Lottizzazione di cui all'oggetto;
- nel corso delle procedure di cui sopra sono stati assegnati solamente quattro dei dieci lotti previsti;
- da ultimo, con determina del IV settore ufficio patrimonio n. 205 del 15/07/2019 avente ad oggetto "Alienazione Lotti di proprietà comunale compresi nel Piano di Lottizzazione di Iniziativa Pubblica denominato "Via Brigata Sassari – Via Balilla – Via Sguotti mediante Procedura Selettiva – Riapertura dei termini – approvazione bando (persone fisiche – imprese di costruzione – cooperative e loro consorzi)" venivano messi a bando i 6 lotti non ancora assegnati;
- nei termini fissati dalla procedura indetti ai sensi della determina di cui al punto precedente, non sono pervenute istanze;

DATO ATTO che residuano ancora n. 6 lotti, e precisamente:

Lotto n.	Superficie mq	Costo del terreno €/mq	Volume massimo insediabile mc	Costo Urbanizzazione primaria €/mc	Prezzo del lotto (costo terreno + urbanizzazione primaria) €
2	440	96,15	921,60	33,07	72.783,31
3	440	96,15	921,60	33,07	72.783,31
4	440	96,15	921,60	33,07	72.783,31
5	440	96,15	921,60	33,07	72.783,31
6	440	96,15	921,60	33,07	72.783,31
8	440	96,15	921,60	33,07	72.783,31

VISTA la Delibera di G.M. n. 85 del 10/05/2022 avente ad oggetto "Alienazione lotti di proprietà comunale compresi nel piano di lottizzazione denominato "Via Brigata Sassari – Via Balilla – Via Sguotti" – atto di indirizzo" con la quale si stabilisce:

- di dare mandato al Dirigente dell'ufficio patrimonio affinché proceda all'alienazione dei lotti rimasti non assegnati, sulla base di idonea procedura di cui al titolo II capo III del "Regolamento Comunale per la disciplina della gestione, concessione e alienazione di beni immobili patrimoniali dell'ente", ovvero mediante Asta Pubblica;
- di prevedere nel Bando di gara:
  - la partecipazione delle seguenti categorie:

- persone fisiche residenti e non;
  - imprese di costruzione e loro consorzi;
  - cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi;
- la possibilità di concorrere per l'acquisto di più lotti;
  - che l'ordine utile ai fini della assegnazione e della scelta del lotto venga determinata sulla base dell'offerta migliore presentata, cioè a colui che ha offerto il prezzo più alto a partire dalla base d'asta;
  - l'integrale ripartizione sugli assegnatari del costo area e degli oneri di urbanizzazione;
  - che tutte le spese contrattuali (rogito registrazioni, bolli, diritti, ecc.) e di frazionamento siano a carico dell'acquirente;
  - il versamento al momento dell'atto di assegnazione del 30% delle somme dovute ed il saldo al momento della stipula dell'atto di compravendita;

RITENUTO pertanto opportuno, disporre, al fine di completare le assegnazioni dei lotti residui del Piano di Lottizzazione, un bando di asta pubblica per l'alienazione dei lotti edificabili di proprietà comunale, compresi nel Piano di Lottizzazione "Via Brigata Sassari – Via Balilla – Via Sguotti" riservato alla tipologia di operatori: "Persone fisiche residenti e non" - "imprese di costruzione e loro consorzi" - "Cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa/divisa e loro consorzi";

PRECISATO:

- che l'alienazione delle aree verrà effettuata in relazione alle istanze pervenute entro il termine di scadenza stabilito nel bando;
- che l'ordine utile ai fini della assegnazione e della scelta del lotto venga determinata sulla base dell'offerta migliore presentata, cioè a colui che ha offerto il prezzo più alto a partire dalla base d'asta;
- l'integrale ripartizione sugli assegnatari del costo area e degli oneri di urbanizzazione;
- che tutte le spese contrattuali (rogito registrazioni, bolli, diritti, ecc.) e di frazionamento siano a carico dell'acquirente;
- che il prezzo di alienazione, comprendente costo area e oneri di urbanizzazione, dovrà essere versato con le seguenti modalità:
  - 30% al momento della stipula del contratto preliminare,
  - saldo alla data di stipula dell'atto notarile, entro quattro mesi dalla sottoscrizione del preliminare di vendita
- che all'atto del ritiro della concessione edilizia l'acquirente è tenuto altresì al pagamento, secondo le tariffe vigenti, delle opere di urbanizzazione secondaria effettuate direttamente dal Comune;

VISTO il Bando di Asta Pubblica e i relativi allegati, costituiti da: "Allegato 1 - offerta", "Allegato 2 - dichiarazioni" e "Allegato 3 – informativa" allegati al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, per l'alienazione dei lotti edificabili di proprietà comunale, compresi nella zona di cui al Piano di Lottizzazione "Via Brigata Sassari – Via Balilla – Via Sguotti" predisposti dall'ufficio Patrimonio;

RITENUTO di fissare il termine di scadenza per la presentazione delle offerte in 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi a decorrere dal giorno di pubblicazione del bando, fatto salvo il caso in cui la scadenza coincida con un giorno festivo di cui il termine verrà automaticamente traslato al giorno feriale immediatamente successivo;

ATTESO che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 31/03/2022 esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il bilancio di previsione dell'esercizio 2022/2024;

VISTI:

- il R.D. 827/1924 ed in particolare gli artt. 73 e 76;
- il D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento comunale per la disciplina della gestione concessione e alienazione di beni immobili patrimoniali dell'ente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale N. 7 Del 14/01/2015 e modificato da ultimo con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 24/11/2020;

#### DETERMINA

Per le motivazioni tutte, esplicitate in premessa, che vanno a costituire parte integrante e sostanziale del sottostante dispositivo:

1. Di prendere atto che per l'alienazione dei lotti edificabili di proprietà comunale, compresi nella zona di cui al Piano di Lottizzazione "Via Brigata Sassari – Via Balilla – Via Sguotti" riservato alla tipologia di operatori: "Persone fisiche residenti e non", Imprese di costruzione e loro consorzi, Cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa/divisa e loro consorzi, di cui all'ultima procedura indetta con Determina del Dirigente n. 205 del 15/07/2019, nei termini fissati, non sono pervenute istanze;
2. Di indire, per i motivi espressi in premessa, ed in attuazione della deliberazione di G.M. n. 85 del 10/05/2022 un esperimento di asta pubblica per l'alienazione dei lotti edificabili ancora disponibili e precisamente:

Lotto n.	Superficie mq	Costo del terreno €/mq	Volume massimo insediabile mc	Costo Urbanizzazione primaria €/mc	Prezzo del lotto (costo terreno + urbanizzazione primaria) €
2	440	96,15	921,60	33,07	72.783,31
3	440	96,15	921,60	33,07	72.783,31
4	440	96,15	921,60	33,07	72.783,31
5	440	96,15	921,60	33,07	72.783,31
6	440	96,15	921,60	33,07	72.783,31
8	440	96,15	921,60	33,07	72.783,31

3. Di approvare lo schema di Bando di asta pubblica e i relativi allegati, costituiti da: "Allegato 1 - offerta", "Allegato 2 - dichiarazioni" e "Allegato 3 – informativa" allegati al presente provvedimento quali elementi sostanziali e necessari per l'espletamento della gara;
4. Di dare atto che gli interessati devono possedere al momento della formulazione della propria offerta tutti i requisiti previsti nel bando di asta pubblica allegato alla presente;
5. Di precisare che:
  - L'assegnazione delle aree verrà effettuata in relazione alle istanze pervenute entro il termine di scadenza del presente bando;
  - l'ordine utile ai fini della assegnazione e della scelta del lotto verrà determinato sulla base dell'offerta migliore presentata, cioè a colui che ha offerto il prezzo più alto a partire dalla base

- d'asta;
- il costo dell'area e degli oneri di urbanizzazione sarà ripartito integralmente sugli acquirenti dei lotti;
  - l'atto di cessione sarà a rogito di un notaio di fiducia dell'acquirente;
  - tutte le spese contrattuali (rogito, registrazioni, bolli, diritti, ecc.) saranno a carico della parte acquirente;
  - il prezzo di cessione, comprendente costo area e oneri di urbanizzazione primaria, dovrà essere versato con la seguente modalità:
    - 30% al momento della stipula del contratto preliminare,
    - saldo alla data di stipula dell'atto notarile - entro quattro mesi dalla sottoscrizione del preliminare di vendita
  - all'atto del ritiro della concessione edilizia l'acquirente sarà tenuto altresì al pagamento, secondo le tariffe vigenti, delle opere di urbanizzazione secondaria effettuate direttamente dal Comune;
5. Di disporre la pubblicazione, in versione integrale, del Bando e dei relativi allegati all'Albo Pretorio online del Comune di Carbonia, sul sito internet dell'Amministrazione comunale, ai fini della generale conoscenza per 30 giorni consecutivi;
  6. Di stabilire che il termine di scadenza per la presentazione delle offerte viene fissato in 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi a decorrere dal giorno di pubblicazione del bando, fatto salvo il caso in cui la scadenza coincida con un giorno festivo di cui il termine verrà automaticamente traslato al giorno feriale immediatamente successivo;
  7. Di procedere con successiva determinazione alla costituzione della commissione di gara;
  8. Di stabilire altresì che:
    - il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Daniela Serra dell'Ufficio Patrimonio;
    - l'incarico relativo alle prestazioni di supporto alle attività del responsabile del procedimento è stato affidato alla Dott.ssa Giulia Cozzi dell'Ufficio Patrimonio;
  9. Di dare atto che la presente determinazione è esecutiva al momento dell'apposizione del visto di regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE 2  
ENRICO MARIA POTENZA

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs 82/2005 s.m.i. e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.