

## COMUNE DI BARI SARDO

### DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

COPIA

Numero 4 del 15-04-2020

**Oggetto: INDIVIDUAZIONE E DETERMINAZIONE PREZZI DI CESSIONE AREE DA DESTINARSI ALLE RESIDENZE, ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIE, AI SENSI DELLE LEGGI 167/1962, 865/1971 E 457/1976, CHE POTRANNO ESSERE CEDUTE IN PROPRIETA' O IN DIRITTO DI SUPERFICIE. ANNO 2020**

L'anno duemilaventi il giorno quindici del mese di aprile alle ore 15:00, nella solita Sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto, si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione Straordinaria in Prima convocazione in seduta .

Alla convocazione di oggi, partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale presenti n. 10 e assenti n. 3.

<b>Mameli Ivan</b>	<b>P</b>
<b>Dettori Valerio</b>	<b>P</b>
<b>Angius Diego</b>	<b>P</b>
<b>Pischedda Alessio</b>	<b>A</b>
<b>Marras Filippo</b>	<b>A</b>
<b>Chiai Salvatore</b>	<b>P</b>
<b>Brundu Angelo</b>	<b>P</b>
<b>Barrili Cristian</b>	<b>P</b>
<b>Atzeni Maria Luisa</b>	<b>P</b>
<b>Casu Fabiana</b>	<b>P</b>
<b>Todde Fabio</b>	<b>P</b>
<b>Lai Veronica</b>	<b>A</b>
<b>Uda Maria Francesca</b>	<b>P</b>

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale.

- Assume la presidenza il Dr. Mameli Ivan nella sua qualità di Sindaco.

- Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000, n. 267), il Segretario Comunale Dr.ssa Vella Maria Teresa.

La seduta è pubblica.

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno.

Immediatamente eseguibile S



## IL CONSIGLIO COMUNALE

Per il regolare svolgimento della seduta consiliare sono state approntate le prescritte misure di sicurezza (distanza non inferiore ad un metro tra i componenti del consiglio e utilizzo da parte dei medesimi di mascherine), mentre la forma pubblica della seduta è stata garantita mediante la registrazione e la diffusione in diretta attraverso il canale di comunicazione Facebook. Di ciò il Sindaco ha dato comunicazione formale poco prima di dare inizio alla seduta del Consiglio Comunale.

**PREMESSO** che l'art. 172 comma 1 lett. b) del Decreto Legislativo n. 267 del 18.8.2000 e ss. mm. prevede che:

- al bilancio di previsione sono allegati i documenti previsti dall'articolo 11, comma 3, del Decreto Legislativo 23 giugno 2011, n. 118, e successive modificazioni, e i seguenti documenti:

a) *omissis*;

b) la deliberazione da adottarsi annualmente, prima dell'approvazione del bilancio, con i quali i Comuni verificano le quantità e le qualità di aree da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie, ai sensi delle Leggi 18 aprile 1962, n. 167, 22 ottobre 1971, n. 865, e 5 agosto 1978, n. 457, che potranno essere cedute in proprietà od in diritto di superficie; con la stessa deliberazione i Comuni stabiliscono il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato;

c) *omissis*.

**DATO ATTO** che il Consiglio Comunale con Deliberazione Consiglio Comunale n°41 del 30/11/2009, approvava in via definitiva i seguenti piani attuativi che individuavano aree da destinarsi alle attività produttive e terziarie, ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n. 167, 22 ottobre 1971, n. 865, e 5 agosto 1978, n. 457: *Piano Insediamenti Produttivi - strumento urbanistico zona D4 area P.I.P.*

**ATTESO** che, ai sensi dell'art. 172, comma 1 lett. b) del Decreto Legislativo n°267 del 18/08/2000 e ss. mm., nell'anno 2020, risultano tuttora da cedere in proprietà o in diritto di superficie le aree da destinarsi alle attività produttive e terziarie, ai sensi delle Leggi 18 aprile 1962, n. 167, 22 ottobre 1971, n. 865, e 5 agosto 1978, n. 457, ubicate all'interno del sopraindicato Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) e indicate nel dettaglio all'allegato A di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n°5 del 27/02/2019, per complessivi 12.516 mq, e con la quale si stabiliva, altresì, di determinare con successivo atto verranno determinati i prezzi da applicare per la concessione con diritto di proprietà o in diritto di superficie delle predette aree.

**VISTO** il Regolamento Comunale per l'assegnazione e gestione delle aree comprese nel P.I.P., approvato con deliberazione del C.C. n°31 del 09/11/2011.

**RICHIAMATA** la determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n°005 del 05/01/2012 con la quale è stato determinato, da ultimo, il prezzo di concessione in diritto di superficie delle aree in questione ricomprese nel sopraindicato piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.):

- € 3,00 (euro tre/00)/anno per mq. assegnato.

**RITENUTO** dover effettuare, per l'anno 2020, la verifica delle aree da cedere in proprietà o in diritto di superficie, con la relativa determinazione del prezzo di concessione in diritto di superficie, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 172, comma 1 lett. b) del Decreto Legislativo n°267 del 18/08/2000 e ss. mm..

**DATO ATTO** che alla conclusione, in questa annualità, delle opere di urbanizzazione primaria dell'area P.I.P., 1° lotto funzionale, i lotti disponibili potrebbero essere utilizzabili da

parte degli eventuali operatori economici assegnatari dei lotti stessi e – quindi – darne in concessione con diritto di superficie.

**DATO ATTO** che il Responsabile del Servizio Tecnico ha predisposto apposita relazione di stima, prot. n°3362 del 19/03/2020, allegata alla presente deliberazione ai sensi dell'art. 5 del citato regolamento comunale di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n°31 del 09/11/2011, il quale prevede che *“il prezzo di concessione in diritto di superficie (...) è comprensivo del costo di acquisizione delle stesse, nonché degli oneri di urbanizzazione primaria e della quota parte di quelli di urbanizzazione secondaria da calcolare nel rispetto della normativa vigente”*, nonché, all'art. 9, che *“la concessione in diritto di superficie ad Enti Pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici, occorrenti nella zona delimitata dal Piano degli insediamenti produttivi, è fatta a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha la durata di trenta anni”*, quantificando il prezzo per unità di superficie sulla base di detti parametri pari a:

- € **73,20** (euro settantatre/20) per mq. assegnato quale prezzo di concessione in **diritto di proprietà**;
- € **38,30** (euro trentotto/30) per mq. assegnato quale prezzo di concessione in **diritto di superficie trentennale**;
- € **1,28** (euro uno/28) per mq. assegnato quale prezzo di concessione in **diritto di superficie annuale** per tale periodo.

**DATO ATTO**, inoltre, che il Comune di Bari Sardo non dispone di aree da destinarsi alla residenza ai sensi delle Leggi 18 aprile 1962, n. 167, 22 ottobre 1971, n. 865, e 5 agosto 1978, n. 457, da cedere, nell'anno 2020, in proprietà o in diritto di superficie.

**RITENUTO** altresì di dare mandato ai Servizi Finanziario e Tecnico, per quanto di competenza, di procedere con tutti gli adempimenti successivi.

**VISTO** il D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e ss. mm., con il quale è stato approvato il “Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali”.

**VISTO** lo Statuto Comunale.

**VISTO** il Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e servizi.

**VISTA** la proposta redatta dal Responsabile del Servizio Tecnico, nel testo risultante dalla presente deliberazione;

**ACQUISITI** i pareri favorevoli del Responsabile del Servizio Tecnico in ordine alla regolarità tecnica e del Responsabile del Servizio Economico Finanziario in ordine alla regolarità contabile, espressi ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dagli artt. 49 e 147 bis del del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii, come riportati con specifiche attestazioni in calce al presente provvedimento;

**UDITO** il Sindaco illustrare la proposta di deliberazione, e immediatamente dopo aver accertato che nessun consigliere chiede di intervenire dichiarare che si può passare alle operazioni di voto.

**CON VOTI UNANIMI FAVOREVOLI**, resi in forma palese da n. 10 Consiglieri Comunali presenti e votanti,

## **DELIBERA**

**DI DARE ATTO** che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

**DI DARE ATTO**, ai sensi dell' art. 172, comma 1 lett. b) del Decreto Legislativo n. 267 del 18.8.2000 e ss. mm., che, nell'anno 2020, risultano tuttora da cedere in proprietà o in diritto di superficie le aree da destinarsi alle attività produttive e terziarie, ai sensi delle Leggi 18 aprile 1962, n. 167, 22 ottobre 1971, n. 865, e 5 agosto 1978, n. 457, ubicate all'interno del sopraindicato Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) e indicate nel dettaglio all'allegato

A) di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 27/02/2019, per complessivi 12.516 mq.

**DI DARE ATTO**, che, sulla base della relazione di stima prot. n°3362 del 19/03/2020, allegata alla presente deliberazione ai sensi dell'art. 5 del citato regolamento comunale di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n°31 del 09/11/2011, il quale prevede che *“il prezzo di concessione in diritto di superficie (...) è comprensivo del costo di acquisizione delle stesse, nonché degli oneri di urbanizzazione primaria e della quota parte di quelli di urbanizzazione secondaria da calcolare nel rispetto della normativa vigente”*, nonché, all'art. 9, che *“la concessione in diritto di superficie ad Enti Pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici, occorrenti nella zona delimitata dal Piano degli insediamenti produttivi, è fatta a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha la durata di trenta anni”*, il prezzo per unità di superficie sulla base di detti parametri pari a:

- € **73,20** (euro settantatre/20) per mq. assegnato quale prezzo di concessione in **diritto di proprietà**;
- € **38,30** (euro trentotto/30) per mq. assegnato quale prezzo di concessione in **diritto di superficie trentennale**;
- € **1,28** (euro uno/28) per mq. assegnato quale prezzo di concessione in **diritto di superficie annuale** per tale periodo.

**DI DARE ATTO** che il Comune di Bari Sardo non dispone di aree destinarsi alla residenza ai sensi delle Leggi 18 aprile 1962, n. 167, 22 ottobre 1971, n. 865, e 5 agosto 1978, n. 457, da cedere, nell'anno 2020, in proprietà od in diritto di superficie.

**DI DARE ATTO** che la presente deliberazione costituisce allegato al bilancio di previsione degli anni 2020/2022, in conformità a quanto previsto dall'art. 172, comma 1, lett. b) del Decreto Legislativo n. 267 del 18.8.2000 e ss. mm..

**DI TRASMETTERE** il presente provvedimento esecutivo ai sensi di legge, ai Responsabili dei Servizi, per gli adempimenti di competenza,

dopodiché

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

con separata ed unanime votazione, resa in forma palese da n. 10 Consiglieri Comunali presenti e votanti,

### **DELIBERA**

di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo n. 267 del 18/8/2000 e ss. mm., stante l'urgenza di provvedere.

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

IL SINDACO  
F.to Dr. Mameli Ivan

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dr.ssa Vella Maria Teresa

Pareri di cui all'art. 49, comma 1, come modificato dall'art. 3 del D.L. 174/2012 convertito dalla Legge n. 213/2012 e dell'art. 147 bis, comma 1, del D.lgs. 267/2000 e ss. mm.

Sulla proposta di deliberazione di cui all'oggetto, i sottoscritti Responsabili dei Servizi hanno espresso i pareri di cui al seguente prospetto:

**PARERE: Favorevole in ordine alla **Regolarita' tecnica****

Il Responsabile del Servizio  
Melis Ruggero

Data 19-03-2020

**PARERE: Favorevole in ordine alla **Regolarita' contabile****

Il Responsabile del Servizio  
Congiu Silvia

Data 02-04-2020

#### **ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata, ai sensi dell'art.124, comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, all'Albo Pretorio on line di questo Comune, per 15 giorni consecutivi dal 21-04-2020 al 06-05-2020.

Lì 21-04-2020

IL VICE SEGRETARIO  
F.to Dr.ssa Taccori Emilia

---

#### **ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile con le modalità previste dall'art.134, comma 4 della Legge n.267/2000.

Lì, 15-04-2020

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dr.ssa Vella Maria Teresa





# COMUNE DI BARI SARDO

PROVINCIA DI NUORO  
SERVIZIO TECNICO

**RELAZIONE DI STIMA PER CONCESSIONE CON  
DIRITTO DI PROPRIETÀ O IN DIRITTO DI  
SUPERFICIE DELLE AREE UBICATE ALL'INTERNO  
DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
(P.I.P.) – ZONA INDUSTRIALE D4**

Bari Sardo, 19.03.2020

## PREMESSA

Oggetto della presente relazione è la stima dei prezzi da applicare per la concessione con diritto di proprietà o in diritto di superficie delle aree ubicate all'interno del Piano per gli Insedimenti Produttivi (P.I.P.) come da Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 27/02/2019.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 09/11/2011 è stato approvato il Regolamento Comunale per l'assegnazione e la gestione delle aree comprese nel PIP. Detto regolamento all'art. 5 "Corrispettivi", prevede che *"il prezzo di concessione in diritto di superficie (...) è comprensivo del costo di acquisizione delle stesse, nonché degli oneri di urbanizzazione primaria e della quota parte di quelli di urbanizzazione secondaria da calcolare nel rispetto della normativa vigente"*.

### **A) I procedimenti amministrativi: dalla redazione del PIP agli interventi di urbanizzazione.**

- 1) la Giunta Regionale ha approvato, con deliberazione n°20/14 del 01/04/2008, le nuove direttive per la concessione, da parte dell'Assessorato Regionale dell'Industria, di finanziamenti agli Enti Locali per la realizzazione di piani per gli insediamenti produttivi, stabilendo quale termine per la presentazione delle domande il 30/09/2008;
- 2) con Deliberazione del Consiglio Comunale n°31 del 07/08/2004 è stata adottata una variante al P.R.G. nella Zona "D" del Comune di Bari Sardo; con successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n°83 del 30/12/2004, essendo stata riscontrata la necessità da una verifica e riesame degli atti, è stato approvato un atto deliberativo di chiarimenti della precedente deliberazione del Consiglio Comunale n°66 del 19/10/2004;
- 3) con Deliberazione di Consiglio Comunale n°24 del 30/06/2005 è stato adottato lo strumento urbanistico in zona D, in cui veniva individuata la sottozona **D4**, come area **P.I.P. (Piano per gli Insedimenti Produttivi)**;
- 4) con Deliberazione di Consiglio Comunale n°36 del 10/11/2005 è stato adottato in via definitiva lo strumento urbanistico in zona D, in cui veniva individuata la sottozona D4, come area P.I.P.;
- 5) con Deliberazione di Consiglio Comunale n°36 del 25/08/2008 è stato adottato lo strumento urbanistico zona D4 area P.I.P., e definitivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n°41 del 30/11/2009;
- 6) con nota della Regione Autonoma della Sardegna Assessorato all'industria prot. n°11982 del 17/08/2009, acquisita agli atti dell'Ente al prot. n°8857 del 20/08/2009, si comunica che a seguito di deliberazione di Giunta Regionale n°28/2 si approvava il programma di spesa 2008 e assegnava **€ 560.000,00** in favore del comune di Bari Sardo, mentre con Deliberazione di Consiglio Comunale n°31 del 30/10/2009 si programmavano € 560.000,00 quali fondi RAS ed **€ 56.000,00**

**quale quota di cofinanziamento a carico del comune** mediante assunzione di un mutuo a tasso fisso presso la cassa DD.PP. con durata di ammortamento pari ad anni 15;

- 7) con Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n°033 del 08/02/2010 è stato conferito all'Ing. Francesco M. Pisano, Arch. Paolo Stochino e Ing. Martino Pisano l'incarico di progettazione e direzione dei lavori di *“Realizzazione opere di urbanizzazione piano per gli insediamenti produttivi D4, primo lotto funzionale”*, il cui progetto definitivo-esecutivo è stato approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n°155 del 30/11/2010;
- 8) a seguito di procedura di gara, i lavori sono stati affidati alla ditta Impresa Soc. Cooperativa Nortza Servizi di Gavoi (NU) per un importo di € 273.285,55 per lavori ed € 8.000,00 per oneri sulla sicurezza per un importo totale di € 281.285,55 oltre € 28.128,56 per IVA al 10% per complessivi € 309.414,11, con un ribasso d'asta del 19,121%;
- 9) le spese sostenute, alla data del 09/01/2015, sono pari a **€ 493.206,96**, pari a circa l'88% del finanziamento regionale di € 560.000,00;
- 10) con Deliberazione di Giunta Comunale n°105 del 17/11/2017 sono stati dettati al Responsabile del Servizio Tecnico e Vigilanza, gli indirizzi relativi alla ripresa dei lavori con la realizzazione dei soli sottoservizi (impianti elettrici e rete idrica e fognaria) del comparto pubblico del Piano per gli Insediamenti Produttivi, a discapito momentaneo dell'infrastrutturazione stradale nelle more di una risoluzione positiva della controversia circa la revoca del finanziamento regionale di **€ 84.000,00**;
- 11) con Processo Verbale di Accordo Bonario del 15/01/2018 viene riconosciuto all'impresa Soc. Cooperativa Nortza Servizi un indennizzo pari al 4,5% dell'importo delle opere ancora da eseguire come previsto dal nuovo quadro economico al netto dell'IVA al 10% ed una somma aggiuntiva pari ad **€ 5.000,00** quale ristoro delle spese sostenute dalla impresa per polizze (Cauzione definitiva e C.A.R.) nel periodo di sospensione dei lavori per motivi non riconducibili alla stessa;
- 12) con Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n°65 del 26/02/2019 si approva il Certificato di regolare esecuzione e si liquidano le spettanze a saldo alla ditta Soc. Cooperativa Nortza Servizi, con sede a Gavoi (NU); a seguito dell'approvazione delle contabilità finale sono risultate economie rispetto al progetto principale per un importo stimato di **€ 121.000,00** e, pertanto, si è reso necessario procedere alla redazione di un progetto di completamento al fine di dare compimento all'opera nel suo complesso, affidato con Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n°121 del 23/04/2019 e approvato con Deliberazione n°84 del 01/08/2019;
- 13) con Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n°419 del 15/11/2019 si è disposta l'aggiudicazione dei *“Lavori di realizzazione opere di urbanizzazione Piano per gli Insediamenti Produttivi D4 primo lotto funzionale – Progetto di completamento”* in favore della ditta Zicchittu Francesco S.r.l. di Olbia che ha offerto un ribasso sull'importo a base d'asta del 25,48%.

## B) I costi di acquisizione delle aree.

I costi sostenuti per l'acquisizione delle aree sono i seguenti:

Beneficiario	Atto	Importo
Ligas Silvio	DRST n. 383/2011	€ 42.320,00
Ligas Monserrata	DRST n. 383/2011	€ 32.950,00
Garau Antonio (notaio)	DRST n. 126/2012	€ 796,22
Garau Antonio (notaio)	DRST n. 178/2012	€ 3.388,95
Garau Antonio (notaio)	DRST n. 59/2012	€ 5.293,60
Ligas Agnese	DRST n. 383/2011	€ 42.215,00
Marceddu Elena	DRST n. 29/2012	€ 21.525,00
Pischedda Anna Rita	DRST n. 29/2012	€ 28.700,00
Pischedda Maria Pia	DRST n. 29/2012	€ 48.895,00
Vacca Palminio	DRST n. 29/2012	€ 28.700,00
Ferrelì Maria	DRST n. 30/2012	€ 22.866,68
Loddo Angelo	DRST n. 30/2012	€ 15.244,44
Loddo Giuseppina	DRST n. 30/2012	€ 15.244,44
Loddo Luciano	DRST n. 30/2012	€ 15.244,44
Garau Antonio (notaio)	DRST n. 152/2012	€ 4.345,80

per un importo complessivo per l'acquisizione delle aree di **€ 327.729,57**.

## C) I costi per le spese relative ai servizi di ingegneria e specialistici.

I costi sostenuti per le spese relative ai servizi di ingegneria e specialistici (incentivi, geologica, pratiche espropriative, ecc.) sono i seguenti:

Beneficiario	Atto	Importo
Studio Lithos di Patrizia Fara	DRST n. 156/2010	€ 9.580,16
Studio Mura società di ingegneria srl	DRST n. 243/2011	€ 5.886,82
Studio Lithos di Patrizia Fara	DRST n. 58/2011	€ 7.467,00
Pilia Antonio (incentivi)	DRST n. 3/2011	€ 3.977,48
ANAS spa	DRST n. 64/2011	€ 177,20
AVCP	DRST n. 55/2011	€ 150,00
Froggeri Antonio Pasquale	DRST n. 191/2011	€ 4.807,40
Pisano Francesco Maria	DRST n. 64/2012	€ 2.226,14
Stochino Paolo	DRST n. 64/2012	€ 13.356,83
Pisano Martino	DRST n. 64/2012	€ 28.939,82
Pubblicazione bando gara	DRST n. 83/2012	€ 454,93
Pisano Martino	DRST n. 209/2013	€ 14.000,00

Studio Mura società di ingegneria srl	DRST n. 365/2013	€ 2.851,78
Pischedda Luciano (incentivi)	DRST n. 250/2013	€ 228,01
Pisano Martino	DRST n. 195/2016	€ 2.000,00
Pisano Francesco Maria	DRST n. 453/2018	€ 10013,22

per un importo complessivo per le spese tecniche di **€ 106.116,79**.

#### D) I costi per le opere di urbanizzazione.

I costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono i seguenti:

Beneficiario	Atto	Importo
Nortza Servizi soc. coop.	DRST n. 29/2013	€ 167.200,00
Nortza Servizi soc. coop.	DRST n. 7/2014	€ 53.020,00
Enel Distribuzione spa	DRST n. 61/2015 (preventivo di acconto di € 40.530,77)	€ 14.985,13
Nortza Servizi soc. coop.	DRST n. 24/2018	€ 8.850,00
Nortza Servizi soc. coop.	DRST n. 429/2018	€ 7.700,00
Nortza Servizi soc. coop.	DRST n. 451/2018	€ 39.395,55
Pisanu Bruno	DRST n. 451/2018	€ 44.534,45
Nortza Servizi soc. coop.	DRST n. 65/2019	€ 1.570,97

per un importo complessivo per le opere di urbanizzazione di **€ 337.256,10**.

#### E) I costi totali e per unità di superficie annualità 2019.

I costi complessivi, sostenuti fino all'anno 2019, ammontano a:

Costi per l'acquisizione delle aree	€ 327.729,57
Spese tecniche	€ 106.116,79
Opere di urbanizzazione	€ 337.256,10
<b>TOTALE</b>	<b>€ 771.102,46</b>

Nel prospetto A allegato alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 27/02/2019 veniva riportata l'elencazione dei lotti e delle relative superfici delle aree disponibili nel PIP, e dalla quale si ricava una superficie complessiva di **12.516 mq**.

Prendendo come parametro l'importo delle spese sostenute fino al 2019, ne deriva:

**€ 771.102,46/12516 mq = € 61,61 al mq.**

Solo a titolo indicativo, utilizzando tale valore si ha la seguente ripartizione:

N.	Lotto	Superficie (mq)	Costo lotto al 2019
1	5A	1150	€ 70.851,50
2	5B	948	€ 58.406,28
3	5C	2016	€ 124.205,76
4	6A	957	€ 58.960,77
5	6B	954	€ 58.775,94
6	7A	938	€ 57.790,18
7	7B	1063	€ 65.491,43
8	8A	1375	€ 84.713,75
9	8B	1573	€ 96.912,53
10	9	1542	€ 95.002,62
		<b>12516</b>	

**F) Previsione spese annualità 2020 e/o successive.**

Beneficiario	Atto	Importo
Enel Distribuzione spa	DRST n. 61/2015 (preventivo di acconto di € 40.530,77)	€ 25.545,64
Comune vs Enel	Deliberazione di Consiglio Comunale n°33 del 31/07/2014	- € 1.080,00
Comune vs Enel	Deliberazione di Consiglio Comunale n°42 del 29/08/2017	- € 1.155,00
Zicchittu Francesco srl	DRST n. 459/2019	€ 77.705,86
Pisano Francesco Maria	DRST n. 215/2019	€ 10.181,53
Altre somme	DGC n. 84/2019	€ 33.887,39

per un importo complessivo di **€ 145.085,42**.

Qualora non fosse necessaria la realizzazione di ulteriori lavori di infrastrutturazione, quale ad esempio un impianto di pretrattamento dei reflui di tipo industriale ai fini della loro assimilabilità a “tipo domestico” per il suo trattamento finale presso l’impianto di depurazione consortile in loc. Circillai, e relativa condotta di adduzione, l’importo delle spese complessive ammonterebbe a **€ 916.187,88** con una previsione di costo per unità di superficie pari a:

**€ 916.187,88/12516 mq = € 73,20 al mq**, che corrisponde quindi – attualmente – al valore del **diritto di proprietà** dell’area stessa.

Solo a titolo indicativo, utilizzando tale valore si ha la seguente ripartizione:

N.	Lotto	Superficie (mq)	Costo lotto al 2020
1	5A	1150	€ 84.180,00
2	5B	948	€ 69.393,60
3	5C	2016	€ 147.571,20

4	6A	957	€ 70.052,40
5	6B	954	€ 69.832,80
6	7A	938	€ 68.661,60
7	7B	1063	€ 77.811,60
8	8A	1375	€ 100.650,00
9	8B	1573	€ 115.143,60
10	9	1542	€ 112.874,40
		<b>12516</b>	

### G) Stima del diritto di superficie trentennale

Il Regolamento Comunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 09/11/2011 per l'assegnazione e la gestione delle aree comprese nel PIP prevede, all'art. 9 "Durata della concessione", che *"la concessione in diritto di superficie ad Enti Pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici, occorrenti nella zona delimitata dal Piano degli insediamenti produttivi, è fatta a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha la durata di **trenta anni**"*.

Pertanto, nel presente paragrafo, si procederà al calcolo del valore del **diritto di superficie** per un periodo di **30 anni**.

L'area oggetto di stima per sua destinazione e connotazione non può essere ritenuta suscettibile di un mercato immobiliare ordinario, pertanto, non risulta possibile determinare il più probabile valore di mercato per comparazione.

Il valore del **diritto di superficie** viene di conseguenza determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito ipotetico attribuibile al bene oggetto di stima, assumendo come dato fondamentale la durata a tempo determinato del diritto di superficie.

La determinazione mediante la capitalizzazione del reddito del valore del diritto di superficie a tempo determinato si ottiene dalla seguente relazione:

$$V_{ds} = R_n \times (q^n - 1) / (R \times q^n)$$

Dove:

$V_{ds}$  = valore del diritto di superficie

$R_n$  = reddito netto ricavabile dall'immobile;

$R$  = tasso di capitalizzazione del reddito;

$n$  = numero di anni di durata del diritto di superficiario;

$q = 1 + R$ .

In assenza di parametri estimativi diretti, per le ragioni sopra esposte, per determinare il reddito netto ricavabile dall'area ( $R_n$ ) si procederà come segue:

- assumendo che il valore del diritto perpetuo (illimitato) di un'area corrisponde di fatto al valore del **diritto di proprietà** dell'area stessa, come meglio quantificato in precedenza in **€ 73,20/mq**;

- considerando che nella fattispecie, pur non ricorrendo condizioni di mercato ordinarie il valore V dell'area di proprietà, e quindi del diritto di superficie perpetuo, è risultato comunque determinabile come descritto nei paragrafi precedenti con l'ausilio dei dati di spesa oggettivi noti;
- considerando che il valore (V) di un immobile è determinato mediante la capitalizzazione illimitata del reddito netto ( $R_n$ ) mediante la seguente relazione:

$$V = R_n / R$$

- considerando che noto "V" (valore dell'area in piena proprietà = valore diritto di superficie perpetuo) ed "R" (tasso di capitalizzazione del reddito), risulta possibile ricavare il reddito netto presunto in base al quale determinare il valore del diritto di superficie.
- considerando che il tasso di capitalizzazione del reddito è attualmente ordinariamente di entità compresa tra l'1% e il 5% e che nella fattispecie non risulta possibile determinarlo analiticamente poiché non sussistono condizioni ordinarie di mercato per il bene oggetto di stima, pertanto, si considera il valore medio del tasso di capitalizzazione pari al **2,5%**;

Rimane da determinare il valore " $R_n$ " reddito netto ricavabile dall'immobile, con la seguente formula:

$$R_n = V \times R$$

dove:

- $R_n$  = reddito netto ricavabile dall'immobile;
- R = tasso di capitalizzazione del reddito pari al 2,5%;
- V = valore dell'area in piena proprietà pari a € 73,20/mq;

da cui si ottiene:

$$R_n = V \times R = \text{€ } 73,20 \times 2,5\% = \text{€ } 1,83/\text{mq}$$

Ottenuto il valore " $R_n$ " reddito netto ricavabile dall'immobile pari ad € 1,83/mq si procede alla determinazione del valore del diritto di superficie " $V_{ds}$ " con la formula sopra riportata:

$$V_{ds} = R_n \times (q^n - 1) / (R \times q^n)$$

assumendo come parametri noti:

- $R_n$  = reddito netto ricavabile dall'immobile pari € 1,83/mq;
- R = tasso di capitalizzazione del reddito pari al 2,5%;
- n = numero di anni di durata del diritto di superficiario pari a **30 anni**;
- q = 1 + R pari a 1,025;

si calcola il valore del diritto di superficie " $V_{ds}$ "

$$V_{ds} = R_n \times (q^n - 1) / (R \times q^n) = \text{€ } 1,83/\text{mq} \times (1,025^{30} - 1) / (0,025 \times 1,025^{30}) = \text{€ } 38,30/\text{mq}$$

Pertanto, il **valore del diritto di superficie della durata di 30 anni** dell'area pubblica destinata a Piano per gli Inseadimento Produttivi (P.I.P.) sita in località "Fragereddu", area industriale D4, è pari ad un canone complessivo di **€ 38,30/mq** ovvero un valore di concessione annuo pari a **€ 1,28/mq anno**.

Utilizzando tale valore, solo a titolo indicativo, si ha la seguente ripartizione:

N.	Lotto	Superficie (mq)	Vds trentennale	Vds/anno
1	5A	1.150	€ 44.047,80	€ 1.472,00
2	5B	948	€ 36.310,71	€ 1.213,44
3	5C	2.016	€ 77.217,71	€ 2.580,48
4	6A	957	€ 36.655,43	€ 1.224,96
5	6B	954	€ 36.540,52	€ 1.221,12
6	7A	938	€ 35.927,68	€ 1.200,64
7	7B	1.063	€ 40.715,49	€ 1.360,64
8	8A	1.375	€ 52.665,85	€ 1.760,00
9	8B	1.573	€ 60.249,73	€ 2.013,44
10	9	1.542	€ 59.062,36	€ 1.973,76
		<b>12.516</b>		

## CONCLUSIONI

Come descritto in premessa, l'art. 5 "Corrispettivi" del regolamento approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 09/11/2011, prevede che *"il prezzo di concessione in diritto di superficie (...) è comprensivo del costo di acquisizione delle stesse, nonché degli oneri di urbanizzazione primaria e della quota parte di quelli di urbanizzazione secondaria da calcolare nel rispetto della normativa vigente"*.

La quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria, poiché sono riferiti al volume edificatorio del singolo concessionario del lotto e, quindi, quantificabili solo in sede di progetto, non sono attualmente calcolabili. Ma dovranno essere calcolati e richiesti in sede di rilascio del necessario titolo abilitativo.

Pertanto, il prezzo di concessione in **diritto di superficie trentennale** per le aree disponibili all'interno del Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP), per l'annualità 2020, è pari a **€ 38,30 al metro quadrato**, pari ad un valore di concessione annuo di **€ 1,28/mq anno**, mentre il prezzo di concessione in **diritto di proprietà** è pari a **€ 73,20 al metro quadrato**.

**Il Responsabile del Servizio**  
ing. Ruggero Melis

