



COMUNE DI ELMAS
Cap. 09030 - Provincia di Cagliari
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

Allegato "A" alla deliberazione di
Consiglio Comunale n. 11 del
19.05.2014

*Scheda criteri e parametri per
la determinazione dei
corrispettivi di trasformazione
del regime giuridico e modalità
di pagamento*

Allegato A alla Deliberazione n. 11 del 19.05.2014

CRITERI E PARAMETRI PER LA PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI DI TRASFORMAZIONE DEL REGIME GIURIDICO E MODALITÀ DI PAGAMENTO NEI P.E.E.P. AI SENSI DEI COMMI 45 ÷ 50 DELLA L. 448/98 E SS.MM.II..

Schematizzazione opportunità

I vantaggi principali per gli assegnatari possono essere così riassunti:

1. trasformazione del regime di assegnazione dal diritto di superficie alla piena proprietà: modifica sostanziale del valore patrimoniale del bene senza alcun regime vincolistico; essendo gli atti di assegnazione originari stipulati da oltre vent'anni la trasformazione contiene in se anche la fine del regime vincolistico;
2. possibilità di locare o trasferire il bene (alienazione, donazione, successione, etc.) senza più alcun regime vincolistico; con il regime in diritto di superficie l'assegnatario è proprietario dell'edificio ma non del suolo e allo scadere della concessione l'Amministrazione comunale rientra nella totale disponibilità dell'area e di quanto ivi realizzato diventando, pertanto, anche proprietario dell'edificio (di ciò gli assegnatari spesso non sono ben consapevoli); vi è comunque la possibilità di rinnovo oneroso del diritto di superficie; con il diritto di superficie la cessione dell'immobile o la sua locazione devono sottostare a vincoli stringenti;

I vantaggi principali per l'Amministrazione Comunale:

3. semplificazione dei procedimenti amministrativi e riduzione dei carichi di lavoro. Riduzione/eliminazione degli adempimenti burocratici in merito ai controlli e alle verifiche nella gestione dei contratti di assegnazione: determinazione dei corrispettivi di locazione o vendita delle unità immobiliari; verifica requisiti acquirenti; applicazione sanzioni per inottemperanza ai patti contrattuali, con eliminazione dei costi connessi;
4. alienazione della nuda proprietà delle aree concesse in diritto di superficie, che di fatto non rientreranno mai nella piena disponibilità dell'Ente, con possibilità di introitare risorse finanziarie sia per ripianare perdite dovute ai costi di esproprio delle aree e ai costi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, sia, volgarmente, per far cassa introitando risorse per nuovi investimenti, prioritariamente nello stesso ambito di zona per la riqualificazione urbanistica.

Valore base di riferimento costo area al libero mercato

Considerata la natura di legge che ha ispirato la realizzazione degli interventi in esame, di carattere sociale, e tenuto conto del mutato quadro normativo con l'abrogazione dell'art. 5-bis della L. 359/92, nonché in linea con i più recenti pareri delle sezioni riunite della Corte dei Conti richiamati in relazione, **si ritiene di adottare per p_{mc} nella formula di seguito indicata ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98, l'adozione del valore di p 90,00/m³ per i piani con indice territoriale di 1,50 m³/m² e di p 95,00/m³ per i piani con indice di 1,00 m³/m², come segue.**

Valore delle aree al libero mercato compresa incidenza spese generali, classificabili come zona C di espansione residenziale aventi analogo indice volumetrico territoriale del Piano di Zona in esame, non urbanizzate e senza studio attuativo approvato ó con indice territoriale 1,50 m³/m² ó valore unitario medio sul volume fondiario:

p/m^3 90,00;

Valore delle aree al libero mercato compresa incidenza spese generali, classificabili come zona C di espansione residenziale aventi analogo indice volumetrico territoriale del Piano di Zona in esame, non urbanizzate e senza studio attuativo approvato ó con indice territoriale 1,00 m³/m² ó valore unitario medio sul volume fondiario:

p/m^3 95,00.

Valore delle aree al libero mercato compresa incidenza spese generali, classificabili come zona C di espansione residenziale aventi analogo indice volumetrico territoriale del Piano di Zona in esame, non urbanizzate e senza studio attuativo approvato ó con indice territoriale compreso tra 1,00 m³/m² e 1,50 m³/m²: il valore unitario medio sul volume fondiario sarà calcolato per interpolazione lineare rispettivamente tra p/m^3 95,00 e p/m^3 90,00.

Formula da applicare per il calcolo del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico (comma 48, art. 31, L.448/98) in proprietà e cancellazione dei vincoli

Il corrispettivo (X) è fissato nella differenza tra il prezzo di acquisizione in procedura espropriativa delle medesime aree (A) ridotto del 40% e gli analoghi oneri per incidenza costo area già versati per la concessione del diritto di superficie o di proprietà rivalutati con i coefficienti ISTAT (B): $(X = A \times 0,60 - B)$;

La formula di calcolo di cui al comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii., da adottare per la trasformazione del regime giuridico ai sensi dei commi 45÷47 dello stesso art. 31, è di seguito riportata: $[(p_{mc} \times 0,60 \times V_{lotto}) \div (C_a \times I_{istat})]$; dove:

- p_{mc} = valore unitario del volume fondiario al libero mercato (con riferimento all'incidenza di acquisizione area in procedura espropriativa sulla base dei valori vigenti al momento della trasformazione in funzione dei coefficienti correttivi di cui sopra);
- 0,60 = riduzione prevista dall'art. 31 comma 48 della L. 448/98 e ss.mm.ii.;
- V_{lotto} = volume complessivo del lotto;
- C_a = contributo versato per la concessione dell'area (sola quota parte relativa al costo di espropriazione delle aree);
- I_{istat} = indice di rivalutazione ISTAT (beni al consumo per famiglie, operai e impiegati) del contributo versato per la concessione dell'area.

I parametri di cui tener conto per la determinazione del costo unitario a p_{mc} da utilizzare nella formula di cui al comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98, sono di seguito riportati:

- Destinazione d'uso dei volumi: residenziale abitativo o servizi strettamente connessi con la residenza. Allo stato attuale, tenuto conto della forte crisi economica del settore produttivo in generale e della possibilità di utilizzare in toto o in parte tale volumetria per abitazioni, si ritiene di non proporre alcuna differenziazione. Ciò, ancor più se si tiene conto che nel P.E.E.P. in esame la quasi totalità dei volumi per s.s.c.r. è già annessa alle abitazioni;
- Tipologia edilizia (T): unità monofamiliari isolate (1) o binate (2), villette a schiera (3), fabbricati in linea plurifamiliari (4), tipologie plurifamiliari particolari su pilotis (5). In tal caso si ritiene che il valore unitario per le tipologie 1 e 2 debba essere superiore al valore per le tipologie 3 e ancor più rispetto alla 4. Si propongono i seguenti coefficienti correttivi al valore medio base di esproprio da utilizzare come moltiplicatori nella formula di cui al comma 48:
 - ✓ Tipologia a schiera (3a), escluse le unità caposchiera quando libere su tre lati: **coefficiente 1,00:**
 - ✓ Tipologia a schiera, per le unità caposchiera quando libere su tre lati (3b): **coefficiente 1,05:**
 - ✓ Tipologia monofamiliare isolata o bifamiliare binate seo libere su tre lati (1 e 2): **coefficiente 1,10:**
 - ✓ Tipologia in linea (4a) con condominio fino a 15 unità immobiliari: **coefficiente 0,95:**
 - ✓ Tipologia in linea (4b) con condominio superiore a 30 unità immobiliari: **coefficiente 0,90:**
 - ✓ Tipologie in linea con condominio compreso tra 16 e 30 unità immobiliari: **coefficiente compreso tra 0,94 e 0,90 per interpolazione lineare:**
 - ✓ Tipologia plurifamiliare particolare su pilotis (5): **coefficiente 0,95:**
- Indice fondiario dei lotti (I):
 - ✓ Indice fondiario di riferimento per il calcolo dei coefficienti relativi (Y): **$Y = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$:**
 - ✓ Coefficiente per lotti con indice fondiario pari a quello di riferimento $Y = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$: **1,00;**
 - ✓ Coefficiente per indice fondiario del lotto X: **$1,00 + ((Y-X) \times 0,30 / Y)$.**

In funzione dei parametri e coefficienti correttivi di cui sopra si ottiene il valore di p_{mc} da inserire nella formula precedente, dato dal prodotto del costo di esproprio per i rispettivi coefficienti T e I di cui sopra: $p_{mc} = p_{90,00\div 95,00/\text{m}^3} \times T \times I$.

L'importo poi determinato sulla base della formula di cui al punto precedente deve essere ripartito tra le unità immobiliari del lotto, sulla base delle quote millesimali.

Importante precisare che nella formula per il calcolo del corrispettivo di cui al comma 48, l'importo versato per l'assegnazione delle aree, da aggiornare con i coefficienti ISTAT, e da portare a detrazione, deve essere decurtato della quota di contributi pubblici ottenuti per tale fine. In sostanza, il concessionario, nella

trasformazione/cancellazione del regime vincolistico, non può avvantaggiarsi del contributo pubblico ottenuto per l'assegnazione del lotto.

Per i lotti plurifamiliari con unità a schiera, non dotati di tabelle millesimali, si dovrà procedere come segue:

- Determinazione del corrispettivo calcolato con la formula di cui al comma 48, per l'intero lotto. La maggiorazione per le unità caposchiera libere su tre lati deve essere applicata per il numero delle unità caposchiera in proporzione al numero di unità complessive della schiera;
- Stipulazione di unico atto di trasformazione per l'intero lotto in caso di adesione complessiva;
- Stipulazione di atti per le singole unità abitative previo frazionamento e adozione degli atti tecnico urbanistici necessari per la cessione in proprietà dei su-lotti;
- Comunicazione del corrispettivo a tutti gli assegnatari del lotto, dando l'opportunità di una ripartizione dei costi di trasformazione in funzione di parametri diversi proposti dagli stessi assegnatari, fermo restando l'importo complessivo del lotto determinato e comunicato dall'Amministrazione comunale.

Agevolazioni sul corrispettivo per la trasformazione del regime giuridico

Nel caso di adesioni entro 8 mesi dalla comunicazione della proposta da parte del Comune, da formalizzarsi con il versamento del corrispettivo a saldo e la stipulazione dell'atto definitivo o con versamento dell'anticipazione minima del 20% e stipulazione dell'atto definitivo o di un atto preliminare ai sensi dell'art. 1351 del C.C., o altre forme di legge, sarà accordata una riduzione del 10% del corrispettivo complessivo dovuto.

Tale agevolazione sarà ridotta al 5% per le adesioni nei successivi dodici mesi e, comunque, non oltre il 31.12.2015.

Nessuna riduzione per le adesioni nelle ulteriori successive annualità.

Modalità di pagamento

L'importo per la trasformazione del regime giuridico/cancellazione del regime vincolistico potrà essere versato a saldo contestualmente alla stipulazione dell'atto di trasformazione del regime giuridico o ratealmente, come segue:

- 20% come corrispettivo di acconto all'adesione alla proposta e prima della stipulazione dell'atto integrativo di trasformazione del regime giuridico, sottoscritto nelle forme di legge. L'adesione alla proposta dovrà essere formalizzata con la stipulazione di un atto integrativo di trasformazione del regime giuridico e la rateizzazione dovrà essere garantita tramite polizza fidejussoria o altra forma di legge. In alternativa alla stipulazione dell'atto definitivo si potrà procedere con la stipulazione di un atto preliminare ai sensi dell'art. 1351 del C.C. o altra forma di legge; alla fine del pagamento del corrispettivo potrà essere stipulato l'atto pubblico di trasformazione del regime giuridico e vincolistico; nell'atto preliminare saranno stabiliti corrispettivi, modalità di pagamento e sanzioni;
- Quattro rate del 20% cadauna con scadenza annuale nelle date fissate come da prospetto seguente:
 - ✓ scadenza annuale fissata al 31 maggio di ogni anno per gli atti di trasformazione del regime giuridico/cancellazione del regime vincolistico stipulati nel primo semestre dell'anno;
 - ✓ scadenza annuale fissata al 31 ottobre di ogni anno per gli atti di trasformazione del regime giuridico/cancellazione del regime vincolistico stipulati nel secondo semestre dell'anno;
- Le singole rate dovranno essere maggiorate degli interessi calcolati ad un tasso pari alla media dei rendimenti lordi dei titoli del debito pubblico soggetti a tassazione, accertato dalla Banca d'Italia, per il secondo mese precedente la data di stipulazione della convenzione integrativa preliminare (Rendistato) con decorrenza dalla data di stipulazione dell'atto preliminare, o atto amministrativo equivalente, fino alla data di scadenza indicata in contratto per ogni singola rata;
- nel caso di pagamento in ritardo delle singole rate dovrà essere corrisposto l'importo integrativo di interessi maturato per il numero di giorni di ritardo, pari all'interesse legale per i primi 60 giorni e l'interesse moratorio al momento vigente dal 61° giorno in poi, fatta salva la possibilità di incamerare la rata scaduta tramite escussione della polizza fidejussoria;
- in caso di stipulazione di atto preliminare, il mancato versamento delle rate, anche di una soltanto, entro i dodici mesi successivi, potrebbe far decadere gli effetti del contratto preliminare stipulato e le somme fino a quel momento versate, se superiori al 20% del corrispettivo totale, saranno restituite per la parte

eccedente il 20% che avrà valore di caparra confirmatoria che sarà trattenuta dal Comune senza che il concessionario abbia nulla a pretendere;

- in caso di nuova successiva adesione, il corrispettivo dovuto sarà calcolato sulla base delle disposizioni e criteri vigenti in quel momento e il versamento della caparra confirmatoria trattenuta per l'adesione precedente potrà essere riconosciuta per la quota del 50%, nel caso in cui la nuova adesione sia formalizzata entro i cinque anni dalla data della stipulazione dell'atto preliminare precedente;
- La stipulazione dell'atto definitivo di trasformazione del regime giuridico, in forma pubblica, potrà avvenire solo ed esclusivamente a seguito del pagamento di quanto complessivamente dovuto all'Amministrazione comunale (compresi eventuali interessi e sanzioni per ritardato pagamento delle rate).

La mancata adesione nel corso del corrente anno potrebbe comportare, inoltre, l'applicazione dei nuovi corrispettivi da calcolarsi ai sensi delle disposizioni di legge e Comunali valide per le successive annualità.