



COMUNE DI VILLASOR
Cap. 09034 - Provincia di Cagliari
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

Allegato "A" alla deliberazione di
Consiglio Comunale n. __ del
__, 2016

*Scheda criteri per la
trasformazione del regime
giuridico di assegnazione nel
P.E.E.P. "SCRAPONI" -
Parametri per la determinazione
dei corrispettivi e modalità di
pagamento -
Criteri e sanzioni per la
redazione delle convenzioni
integrative o di nuova
assegnazione in proprietà*

Allegato A alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del __. __.2016
*Criteria per la trasformazione del regime giuridico di assegnazione nel
P.E.E.P. "SCRAPONI" ai sensi dei commi 45÷50 della l. 448/98 e ss.mm.ii. =
Parametri per la determinazione dei corrispettivi e modalità di pagamento*

**Valore base di riferimento del costo area al libero mercato (esclusa incidenza oneri di urbanizzazione):
valore venale area**

Considerata la natura di legge che ha ispirato la realizzazione degli interventi di edilizia economica e popolare come quello in esame, aventi valenza di carattere sociale, a seguito del mutato quadro normativo con l'abrogazione dell'art. 5-bis della L. 359/92, nonché in linea con i pareri delle sezioni riunite della Corte dei Conti e con la valutazione di mercato effettuata in fase di studio, si stabilisce che il valore unitario ϵ_{mc} da applicare nella formula di seguito indicata, ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98, sia calcolato partendo dal valore venale di base, così determinato in sede di prima applicazione, di € 40,00/m² per l'acquisizione di aree per la redazione di un analogo Piano di Zona, ricadenti in ambito di espansione residenziale con indice territoriale di 1,00 m³/m², come segue:

- Valore delle aree al libero mercato compresa incidenza spese generali di acquisizione e pianificazione, classificabili come Zona "C" di espansione residenziale, non urbanizzate e non convenzionate, seppur con studio attuativo approvato – con caratteristiche simili a quelle del Piano di Zona in località Scraponi e indice territoriale 1,049 m³/m² – valore unitario medio di riferimento sulla superficie territoriale:

$$(A_1) = \epsilon/m^2 \text{ 40,00;}$$

- Valore delle aree al libero mercato compresa incidenza spese generali di acquisizione e pianificazione, classificabili come Zona "C" di espansione residenziale, non urbanizzate e non convenzionate, seppur con studio attuativo approvato – con caratteristiche simili a quelle del Piano di Zona in località Scraponi e indice territoriale 1,049 m³/m² – valore unitario medio di riferimento parametrato sul volume lordo territoriale:

$$(A_2) = (A_1)/1,049 \text{ m}^3/\text{m}^2: \epsilon/\text{m}^3 \text{ 38,13;}$$

- Valore delle aree al libero mercato compresa incidenza spese generali di acquisizione e pianificazione, classificabili come Zona "C" di espansione residenziale, non urbanizzate e non convenzionate, seppur con studio attuativo approvato – con caratteristiche simili a quelle del Piano di Zona in località Scraponi e indice territoriale 1,049 m³/m² – valore unitario medio di riferimento parametrato sul volume netto fondiario, esclusa incidenza volumi pubblici pari al 10% da Decreto Ass.le RAS EE.LL., Finanze ed Urbanistica n. 2266/u/'83 - Valore venale di riferimento ϵ_{mc} di cui al comma 48:

$$(A_3) = (A_2)/0,90: \epsilon/\text{m}^3 \text{ 42,37;}$$

- Per gli ambiti del Piano di Zona Scraponi carenti sotto il profilo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con particolare riferimento alle sezioni stradali con assenza di marciapiedi e alla carenza di aree servizi, si applica un deprezzamento del 5% e del 10% sui valori di cui sopra, rispettivamente per i seguenti ambiti - Valore venale di riferimento ϵ_{mc} di cui al comma 48:

- ✓ 10% per i lotti che si affacciano su viabilità carente anche di marciapiede: Lotto A, Via Vittorio Bottego; Lotti E e F, Via A. La Marmora; Lotti G e H, Via Caboto:

$$(A_4) = (A_3) \times 0,90: \epsilon/\text{m}^3 \text{ 38,11;}$$

- ✓ 5% per i lotti che, seppur in ambito carente di aree S di Piano di Zona, si affacciano su viabilità con marciapiede o sulla viabilità principale costituita dal Corso XXV Aprile: Lotti B e C, Via Vittorio Bottego; Lotti D e L, Corso XXV Aprile:

$$(A_5) = (A_3) \times 0,95: \epsilon/\text{m}^3 \text{ 40,25;}$$

Il calcolo dei corrispettivi di trasformazione del regime giuridico sarà effettuato con atto gestionale in applicazione dei criteri e parametri di cui al presente atto.

Il valore venale di base stabilito in € /m² 40,00 in fase di prima applicazione dovrà essere verificato ed eventualmente aggiornato con perizia tecnica ogni qualvolta vi sia un mutamento sostanziale del mercato immobiliare e, comunque, annualmente per l'aggiornamento dei corrispettivi di trasformazione del regime giuridico, su parere dell'ufficio tecnico, ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii..

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

Coefficiente di riduzione del valore venale del bene da adottare in applicazione del comma 48 stabilito in misura pari a 0,60 (60% del valore venale del bene e, pertanto, equivalente riduzione del 40%).

Il corrispettivo (X) è fissato nella differenza tra il valore come su indicato, rapportato all'unità di volume, delle medesime aree (A) ridotto del 40% (come stabilito al capoverso precedente) e gli analoghi oneri per incidenza costo area già versati per la concessione del diritto di superficie o di proprietà rivalutati dalla data di versamento con i coefficienti ISTAT FOI (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: $[(\epsilon_{mc} \times 0,60 \times V_{lotto}) - (C_a \times I_{istat})]$; dove:

- ϵ_{mc} = valore venale unitario del volume fondiario al libero mercato (con riferimento all'incidenza di acquisizione area sulla base dei valori vigenti al momento della trasformazione, in funzione dei coefficienti correttivi di cui sopra e di cui al paragrafo successivo);
- 0,60 = coefficiente di riduzione applicato, in conformità all'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 del diritto di superficie (contributo complessivo diminuito della quota incidenza urbanizzazioni – pertanto, sola quota parte relativa al costo di acquisizione delle aree e spese generali connesse);
- I_{istat} = indice di rivalutazione ISTAT FOI (beni al consumo per famiglie, operai e impiegati) del contributo versato per la concessione dell'area.

Al fine di semplificare le procedure di calcolo dei corrispettivi ed evitare che siano modificabili mensilmente in funzione dell'indice FOI di aggiornamento degli importi già pagati in fase di assegnazione del diritto di superficie, di cui alla formula di calcolo, anche di soli pochi euro in più o in meno, l'aggiornamento dei corrispettivi, per la trasformazione del regime giuridico, può essere fatta con cadenza semestrale, in via generale, ma non vincolante, nei mesi di gennaio e luglio, con coefficienti FOI rispettivamente dei mesi di dicembre e giugno immediatamente precedenti.

I parametri di cui tener conto per la determinazione del costo unitario ϵ_{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 e terziario in generale e della possibilità di utilizzare in toto o in parte tale volumetria per abitazioni, si ritiene non applicabile 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 come volume accessorio;
- Tipologia edilizia (T): unità monofamiliari isolate o binate (1), villette a schiera (2), fabbricati in linea plurifamiliari e/o su pilotis (3). In tal caso si ritiene che il valore unitario per le tipologie 1 debba essere superiore al valore per le tipologie 2 e ancor più rispetto alla 3. Si applicano i seguenti coefficienti correttivi al valore medio base da utilizzare come moltiplicatori nella formula di cui al comma 48:
 - ✓ Tipologia monofamiliare isolata o bifamiliare binate se libere su tre lati (1): **coefficiente 1,10;**
 - ✓ Tipologia a schiera (2a), escluse le unità capo schiera quando libere su tre lati: **coefficiente 1,00;**
 - ✓ Tipologia a schiera, per le unità capo schiera quando libere su tre lati (2b): **coefficiente 1,05;**
 - ✓ Tipologia a schiera, per le unità capo schiera quando libere su tre lati e confinanti con due strade (2c): **coefficiente 1,07**
 - ✓ Tipologia in linea e/o su pilotis (3a) con condominio fino a 5 unità immobiliari (unità abitative o per servizi): **coefficiente 0,95;**
 - ✓ Tipologia in linea e/o su pilotis (3b) con condominio di 10 unità immobiliari (unità abitative o per servizi): **coefficiente 0,90;**
 - ✓ Tipologie in linea con condominio oltre 5 e fino a 10 unità immobiliari (unità abitative o per servizi): **coefficiente compreso tra 0,95 e 0,90 per interpolazione lineare;**
 - ✓ Tipologia in linea e/o su pilotis (3c) con condominio di 30 e oltre unità immobiliari (unità abitative o per servizi): **coefficiente 0,80;**
 - ✓ Tipologie in linea con condominio oltre 10 e fino a 30 unità immobiliari (unità abitative o per servizi): **coefficiente compreso tra 0,90 e 0,80 per interpolazione lineare;**
- Indice fondiario dei lotti (I):
 - ✓ Indice fondiario di riferimento per il calcolo dei coefficienti relativi (Y): **$Y = 1,65 \text{ m}^3/\text{m}^2$;**
 - ✓ Coefficiente per lotti con indice fondiario pari a quello di riferimento $Y = 1,65 \text{ m}^3/\text{m}^2$: **1,00;**
 - ✓ Coefficiente per indice fondiario del lotto X: **$1,00 + ((Y-X) \times 0,20 / Y)$.**

L'indice fondiario medio è stato dedotto tenendo conto della volumetria complessiva, residenziale e non residenziale, risultante dai dati di Piano di Zona. Tenuto conto che tale indice non è definibile in modo preciso se non a seguito di uno studio di assestamento, si è stabilito adottare per le finalità di cui al presente atto il valore più approssimato pari a **$1,65 \text{ m}^3/\text{m}^2$** ,

In funzione dei parametri e dei coefficienti correttivi di cui sopra si ottiene il valore di ϵ_{mc} da inserire nella formula precedente, dato dal prodotto del costo di acquisizione area per i rispettivi coefficienti T e I di cui sopra: $\epsilon_{mc} \times T \times I$.

Il coefficiente correttivo T di cui sopra non si applica ai lotti per i quali sono state già definite le tabelle millesimali. In tal caso, il corrispettivo di trasformazione del regime giuridico deve essere calcolato per l'intero lotto e ripartito per singola unità immobiliare in funzione delle tabelle millesimali vigenti.

Ai sensi del comma 47 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii., la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente.

Il corrispettivo, inoltre, determinato sulla base della formula su indicata, deve essere ripartito in funzione delle stesse quote millesimali generali tra le unità immobiliari. Ciò, in particolare, è valido per i lotti con fabbricati in linea plurifamiliari.

Importante precisare che nella formula per il calcolo del corrispettivo di cui al comma 48, l'importo versato per la quota del diritto di superficie, quota acquisizione aree, da aggiornare con i coefficienti ISTAT FOI, e da portare in 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, i parametri T e I dovranno essere calcolati sulla base delle caratteristiche tipologiche e di superficie di ogni singolo lotto o sub-lotto, e 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 capo schiera libere su tre lati deve essere applicata per il numero delle unità capo schiera 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 degli atti per le singole unità abitative come segue:
 - ✓ frazionamento dei lotti in funzione dei subalterni delle singole unità abitative e adozione degli atti tecnico urbanistici necessari per la cessione in piena proprietà;
 - ✓ semplice trasformazione del diritto di proprietà superficaria acquisito in funzione del relativo subalterno al NCEU e della quota proporzionale di lotto in funzione della superficie del sub-lotto di fatto in possesso, calcolata nel dettaglio o estrapolata graficamente dal progetto – il dato della superficie ha soli fini catastali e non è vincolante – l'acquisizione della piena proprietà è relativa al sub-lotto così come risultante in funzione delle pertinenze della singola unità risultante da NCEU;
 - ✓ calcolo del corrispettivo in funzione dei parametri di volume e superficie tenendo eventualmente conto della tipologia edilizia. In particolare, per le unità a schiera di Edilizia Residenziale Pubblica, interventi ex I.A.C.P., non essendo determinabile un corrispettivo area pagato per ogni singola unità abitativa, il corrispettivo versato per l'assegnazione dell'area da inserire nella formula di cui al comma 48 deve essere ripartito proporzionalmente tra le unità abitative in funzione della tipologia (superficie utile di riferimento);
- 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.

Qualora dall'esame dei dati sui costi sostenuti per l'attuazione del P.E.E.P. e sulla ripartizione per singola unità abitativa o sub-lotto non vi sia la possibilità di un riscontro dettagliato in merito, solo ed esclusivamente per le finalità di cui al comma 48, la ripartizione potrà essere effettuata in funzione della volumetria di ciascuna unità immobiliare relativamente agli oneri di urbanizzazione e in funzione della superficie di pertinenza relativamente alla quota area.

Il criterio di calcolo del corrispettivo di cui al citato comma 48, in conformità ai presenti criteri, è valido sia per la trasformazione del regime giuridico di assegnazione dal diritto di superficie al diritto di proprietà e sia per la trasformazione dal vecchio regime vincolistico in proprietà, ante L. 179/92, al nuovo regime in proprietà.

Quanto sopra è da intendersi per le assegnazioni già in proprietà con regime vincolistico antecedente alla L. 179/92, stipulate prima del (15.03.1992) o dopo ma con lo stesso regime vincolistico avente di fatto natura pattizia. Vi è la possibilità di procedere con la trasformazione e abrogazione del regime vincolistico che, in molti casi con le convenzioni stipulate, si trovano ancora all'anno zero non avendo richiesto e ottenuto l'abitabilità/agibilità.

Nel caso delle assegnazioni effettuate da oltre vent'anni, sia per quelle in superficie che per quelle in proprietà, la trasformazione del regime equivale all'acquisizione della piena proprietà e alla totale liberalizzazione dai vincoli relativi alla commerciabilità del bene.

Qualora dall'esame dei dati sui costi sostenuti per l'attuazione del P.E.E.P. non vi sia la possibilità di un riscontro dettagliato in merito alla ripartizione tra costo acquisizione aree e costo di esecuzione delle opere o vi sia carenza di dati o,

ancora, sia stata applicata in assegnazione una ripartizione tra costo area e costo urbanizzazioni sproporzionato a vantaggio di una delle due voci e in netta dissonanza con la media delle altre assegnazioni nello stesso periodo, o ancora, i contributi ottenuti per l'esecuzione del piano siano stati utilizzati interamente o in modo preponderante per una delle due voci, il relativo corrispettivo totale di assegnazione per le finalità di cui ai presenti criteri deve essere riproporzionato sulla base della ripartizione ponderale tra gli analoghi interventi nello stesso periodo. Per quanto detto, in relazione alle assegnazioni effettuate nella prima metà degli anni '80 l'incidenza del costo di acquisizione aree rispetto al corrispettivo totale, deve essere riproporzionato al 25% qualora inferiore.

I parametri di cui tener conto per l'applicazione dei commi 49-bis e 49-ter dell'art. 31 della L. 448/98

Per il Piano di Zona in esame, essendo in presenza di assegnazioni effettuate da meno di venti anni, è necessario determinare i criteri di calcolo del corrispettivo da versare per la cancellazione anticipata del regime vincolistico, in attuazione delle disposizioni di cui ai commi 49-bis e 49-ter dell'art. 31 della L. 448/98. A tal fine si stabilisce che il corrispettivo di cui al comma 49-bis, integrativo a quello di cui al comma 48 (di acquisizione della nuda proprietà o di trasformazione del regime in proprietà), sia commisurato in percentuale dell'importo calcolato in applicazione del comma 48, come segue:

- 5,0% del corrispettivo di cui al comma 48 per ogni anno o frazione di anno residuo al completamento del ventesimo anno dalla data dell'atto di assegnazione originaria.

Con il versamento del corrispettivo, che sarà determinato con atto gestionale sulla base dei criteri presenti criteri, dovrà essere stipulato un atto integrativo che preveda la cancellazione dei vincoli, a condizione che l'intervento sia stato attuato nel rispetto degli obblighi di cui alla convenzione di assegnazione; non è ammessa la cancellazione del regime vincolistico per i lotti non ancora edificati e in stato di decadenza per inottemperanza.

Una volta decaduto il regime vincolistico, i successivi interventi edilizi saranno soggetti al pagamento degli oneri concessori in via ordinaria, con particolare riferimento al costo di costruzione.

Agevolazioni sul corrispettivo per la trasformazione del regime giuridico

Nel caso di adesioni entro il 31.12.2016, 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 20% rispetto al calcolo base.

Per le adesioni a decorrere dal 01/01/2017 e fino al 31/12/2018 sarà applicabile una riduzione del 10%.

Per le adesioni dal 01/01/2019, salvo gli aggiornamenti dei corrispettivi anche a seguito di eventuali sopravvenienze legislative, non sarà applicabile alcuna riduzione.

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 tutti gli atti di trasformazione del regime giuridico/cancellazione del regime vincolistico stipulati nel corso 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;
- Per i corrispettivi di importo fino ad € 6.500,00, in caso di pagamento rateale e per manifestate esigenze, la quota dell'acconto può essere ridotta al 15% con la condizione che la rata della prima annualità sia incrementata al 25%;
- Per i corrispettivi di importo superiore a € 6.500,00, in caso di pagamento rateale e per manifestate esigenze, la quota dell'acconto può essere ridotta al 10% con la condizione che le rate della prima e della seconda annualità siano incrementate al 25%;

- 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.

Relazioni con atti amministrativi precedenti

Tutti gli atti amministrativi già adottati dall'Amministrazione comunale in riferimento alla trasformazione del regime giuridico nel P.E.E.P. Scraponi, sia per la trasformazione del regime giuridico dal diritto di superficie alla piena proprietà e sia per la trasformazione/cancellazione del vecchio regime vincolistico contenuto negli atti di assegnazione in proprietà, che siano in contrasto con le presenti disposizioni, sono abrogati.

Criteria e sanzioni per la redazione delle convenzioni integrative di trasformazione del regime giuridico e di nuova assegnazione in proprietà

In tutti i casi di trasformazione del regime giuridico dal diritto di superficie o dal vecchio regime vincolistico in proprietà, ante L. 179/92, al nuovo regime in proprietà, relativamente alle assegnazioni effettuate da oltre vent'anni (rif.: data del primo atto pubblico di assegnazione dei lotti) lo schema di contratto sarà approvato con atto gestionale sulla base dei seguenti presupposti:

- Trasformazione dal diritto di superficie alla proprietà con semplice atto pubblico di cessione della nuda e piena proprietà senza più vincoli – perdono immediatamente efficace i vincoli e le limitazioni del precedente diritto di superficie;
- Trasformazione dal vecchio regime in proprietà con semplice atto pubblico di cancellazione integrale del vecchio regime vincolistico contenuto nell'originario atto di assegnazione.

Quanto sopra è valido anche per l'approvazione degli schemi di contratto in relazione al caso in cui non siano trascorsi ancora i vent'anni dall'assegnazione originaria ma si proceda con la cancellazione anticipata del regime vincolistico ai sensi dei commi 49-bis e 49-ter dell'art. 31 della L. 448*98 e ss.mm.ii..

Per le nuove assegnazioni, eventuali nuovi lotti o per i lotti che dovessero rientrare in capo al patrimonio comunale per decadenza delle precedenti assegnazioni, gli schemi di contratto dovranno essere redatti in conformità ai seguenti criteri e sanzioni ai sensi del 14° comma dell'art. 35 della L. 865/71 (gli stessi criteri e sanzioni, con i dovuti adattamenti, dovrebbero essere contenuti nelle convenzioni integrative di cambio di regime giuridico qualora non fossero decorsi i vent'anni dalla originaria assegnazione per atto pubblico):

A) CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI PREZZI DI CESSIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:

In caso di cessione delle unità immobiliari edificate sulle aree concesse dal Comune il prezzo massimo da considerarsi come prezzo iniziale dell'unità immobiliare da applicare obbligatoriamente come limite massimo nei negozi di compravendita degli stessi, riferito alla superficie complessiva (Sc), dovrà essere determinato come segue:

1. costo delle aree e relative spese generali nella misura corrispondente al corrispettivo versato per la concessione dell'area;
2. costo delle opere di urbanizzazione, come definito in conformità alle normative nazionali, regionali e comunali vigenti in materia e relativo alle opere di urbanizzazione previste dall'art. 4 della L. 847/64 e dall'art. 44 della L. 865/71, nella misura corrispondente al corrispettivo versato per la concessione dell'area;
3. costo base di costruzione, stabilito alla data di stipula della convenzione, sulla base di quanto determinato periodicamente con Decreto dell'Assessore ai LL.PP. della R.A.S. sulla base dei limiti massimi di costo dell'edilizia agevolata;
4. una maggiorazione dei costi di cui sopra in funzione delle caratteristiche tecniche dell'unità immobiliare e per le spese generali comprese quelle di preammortamento, progettazione e finanziamento effettivamente sostenute corrispondente ad una percentuale massima del costo di costruzione calcolato in conformità ai criteri stabiliti con il Decreto RAS di cui al precedente punto 3); l'applicazione delle percentuali di maggiorazione deve essere opportunamente supportata da documentazione tecnica o contabile a dimostrazione della sussistenza dei requisiti di cui al Decreto citato;
5. I.V.A. nella percentuale di legge, calcolata sul costo di costruzione, qualora dovuta.

Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi, calcolato come sopra, è suscettibile di variazioni, con periodicità non inferiore al biennio, nel modo seguente:

- una maggiorazione corrispondente alla revisione del costo iniziale di costruzione in base al rapporto fra l'indice provinciale ISTAT del costo della costruzione di un fabbricato residenziale, riferito alla data di ultimazione dei lavori e l'indice provinciale ISTAT del costo della stessa costruzione, riferito alla data di emanazione del decreto dell'Assessore ai LL.PP. della R.A.S. di determinazione del costo base di costruzione in vigore alla data di stipula della presente convenzione;
- una maggiorazione corrispondente alla revisione del costo iniziale di costruzione in base al rapporto tra l'indice provinciale ISTAT del costo della costruzione di un fabbricato residenziale riferito alla data di vendita e l'indice provinciale ISTAT del costo della stessa costruzione riferito alla data di emanazione del Decreto dell'Assessore ai LL.PP. della R.A.S. di determinazione del costo in vigore alla data di ultimazione dei lavori;
- una diminuzione corrispondente ad una percentuale di deprezzamento dell'alloggio, predeterminata ipotizzando uno stato di normale conservazione, secondo le seguenti modalità:

a) dalla data di completamento del fabbricato, anche parziale se abitato, al 5° anno:	0%;
b) dal 6° anno e fino al termine del regime vincolistico:	1% annuo.

Tale percentuale potrà variare in più o in meno, nella misura di 1/5, in relazione all'effettivo stato di conservazione dell'edificio. In difetto di accordo tra le parti interessate sulla misura della variazione della percentuale di deprezzamento, il giudizio definitivo sarà rimesso ad un terzo scelto d'intesa tra le parti stesse e, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale.

Nell'ipotesi in cui il programma costruttivo sia assistito dal contributo dello Stato, della Regione, delle Provincie, dei Comuni o di altri Enti Pubblici, il prezzo di vendita, come determinato nei precedenti commi, andrà diminuito in funzione del beneficio finanziario accordato dagli Enti sopraindicati.

B) CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI MASSIMI DI LOCAZIONE.

L'unità immobiliare costruita potrà essere data in locazione a soggetti aventi i requisiti per l'accesso all'edilizia economica e popolare.

Il canone di locazione iniziale non potrà essere determinato in misura superiore al 5% del prezzo di cessione dell'unità immobiliare calcolato secondo i criteri di cui sopra. Le aggiuntive spese condominiali e di manutenzione ordinaria gravanti sui locatari non dovranno in ogni caso superare il 30% del canone di locazione.

Il canone di locazione, suscettibile di revisione con periodicità non inferiore al biennio, si aggiornerà applicando la seguente formula:

$$Cr = C1 \times I2/I1$$

dove:

Cr = canone revisionato;

C1 = canone iniziale di cui al comma primo;

I2 = indice ISTAT del costo di costruzione noto alla data della revisione;

I1 = indice ISTAT del costo di costruzione noto alla data del contratto di locazione.

La stipulazione del contratto di locazione è consentita solo in presenza del certificato di abitabilità.

C) SANZIONI A CARICO DEI CONCESSIONARI IN CASO DI INADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI DI CUI ALLA CONVENZIONE E CASI PIÙ GRAVI NEI QUALI L'INADEMPIMENTO COMPORTA LA DECADENZA DAL DIRITTO SULL'AREA:

- decadenza, con risoluzione della convenzione ex art. 1456 del Codice Civile, in caso di cessione non autorizzata dell'unità immobiliare costruita sull'area concessa;
- penale di € 0,01 a metro cubo edificabile per ogni giorno di ritardo fino ad un massimo di 150 giorni rispetto al termine decorrente dalla data di stipulazione della convenzione, per la presentazione del progetto del fabbricato in conformità al Regolamento di assegnazione aree. Decadenza, con risoluzione della convenzione ex art. 1456 del Codice Civile, in caso di ritardo superiore al 300° giorno dalla stipulazione della convenzione;
- decadenza, con risoluzione della convenzione ex art. 1456 del Codice Civile, in caso di ritardo rispetto al termine di 1 anno dal rilascio del Titolo a edificare per l'inizio dei lavori, salva la possibilità di richiedere la proroga del termine di inizio lavori, non superiore a dodici mesi, per gravi e documentati motivi (fermo restando il termine ultimo per completare i lavori) estranei alla volontà del concessionario che impediscano l'inizio entro i termini stabiliti;
- decadenza in caso di ritardo rispetto al termine previsto dal titolo edilizio per il completamento dei lavori, salvi i casi di richiesta di proroga per gravi e documentati motivi, estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione; per la parte non ultimata il concessionario dovrà presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione ed al versamento degli eventuali oneri;
- decadenza con risoluzione della convenzione ex art. 1456 del Codice Civile in caso di alienazione a terzi dell'area ineditata o parzialmente edificata o in mancanza totale o parziale delle relative opere di urbanizzazione o comunque prima che sia rilasciato il certificato di abitabilità;
- gli atti che stabiliscono prezzi di vendita o canoni di locazione superiori ai limiti indicati nel presente atto sono nulli per la parte eccedente i limiti stessi. La nullità può essere fatta valere dal Comune e da chiunque ne abbia interesse;
- il mancato versamento delle singole rate nei termini di cui alla convenzione comporta l'applicazione degli interessi di mora nella misura convenzionale di cinque punti oltre il tasso di interesse legale fatta salva la possibilità di riscossione coatta oltre il 240° giorno di ritardo;
- in caso di inadempimento o di inosservanza da parte del concessionario di obblighi eventualmente assunti circa la costruzione delle opere di urbanizzazione specificate nell'apposita convenzione, il Comune interverrà in sostituzione nell'esecuzione dei lavori suddetti, addebitandone le spese al concessionario e riservandosi la rivalsa sulle garanzie finanziarie da questi prestate, con l'applicazione di una penale pari al 10% sulla spesa sostenuta salvo eventuali maggiori danni; potrà inoltre essere ordinata la sospensione dei lavori di costruzione degli edifici fin quando le opere di urbanizzazione non saranno state adeguate secondo le prescrizioni del Comune;
- in caso di gravi e ripetute violazioni dell'obbligo di determinare i prezzi di cessione ovvero di determinare o mantenere i canoni di locazione nella misura risultante dall'applicazione dei criteri di cui alla lettera B) di cui sopra si avrà decadenza ex art. 1456 del Codice Civile e conseguente estinzione del diritto di proprietà;
- il Comune si riserva la facoltà di pronunciare la decadenza dalla concessione con conseguente estinzione del diritto di proprietà qualora successivamente vengano meno i requisiti di idoneità sia soggettivi che oggettivi che costituiscono i presupposti indispensabili del provvedimento di concessione o che siano richiesti dalla legge sia per la costituzione che per la continuazione del rapporto con particolare riferimento all'ipotesi di fallimento del soggetto attuatore;

In tutti i casi di decadenza verrà applicata una penale pari al 10% dell'intero corrispettivo di assegnazione, salvi i maggiori danni. Le opere totalmente o parzialmente realizzate saranno indennizzate dal Comune all'acquirente decaduto sulla base di una stima peritale compiuta a due tecnici esperti nominati rispettivamente dal Comune e dall'acquirente decaduto, ed in caso di mancato accordo, da un terzo, in funzione di arbitro, nominato dal Presidente del Tribunale di Cagliari, su istanza della parte più diligente. Le spese della stima peritale verranno detratte dall'indennità.

La risoluzione dell'atto di cessione nei casi di decadenza si verifica di diritto ai sensi dell'art. 1456, 2° comma C.C. quando il Comune dichiara di valersi della clausola risolutiva. La risoluzione comporta il ripristino del pieno possesso dell'area da parte del Comune che acquisisce anche la proprietà dell'eventuale costruzione già realizzata salvo il versamento in favore del concessionario decaduto della minor somma tra lo speso ed il migliorato: