



COMUNE DI SINNAI
PROVINCIA DI CAGLIARI

**SETTORE “PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, URBANISTICA ED
AMBIENTALE - EDILIZIA PUBBLICA”**

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO:	Fissazione indirizzi e criteri per la trasformazione del regime vincolistico” nei Piani di Zona ai sensi dei commi 45÷50 dell’art. 31 della legge 448/98 e ss.mm.ii. – Cancellazione del regime vincolistico ai sensi dei commi 49-bis e 49-ter – Modifica criteri di cui alla deliberazione del C.C. n. 49 del 28.11.2012
-----------------	---

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 28.11.2012 sono stati approvati gli indirizzi e i criteri per la trasformazione del regime vincolistico nei Piani di Zona, ai sensi dei commi 45÷50 dell’art. 31 della legge 448/98 e ss.mm.ii., nonché per la cancellazione del regime vincolistico ai sensi dei commi 49-bis e 49-ter dello stesso art. 31;
- con gli indirizzi e i criteri di cui sopra si è sempre fatto riferimento alla durata trentennale del regime vincolistico in proprietà, con riferimento alle disposizioni del comma 46 dell’art. 31 della L. 448/98;
- ai sensi del comma 46, lettera a), dell’art. 31 della L. 448/98, lettera così come modificata dall’articolo 23-ter, comma 1-bis, legge n. 135 del 2012, le aree oggetto di trasformazione di cui al comma 45 del medesimo articolo devono essere disciplinate dalla convenzione di cui all’art. 18 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, commi 1, 4 e 5 (ex art. 8, commi 1, 4 e 5 della L. 10/77) per una durata pari a vent’anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della prima convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o del diritto di proprietà e quella di stipulazione della convenzione integrativa, durante i quali l’alienazione e la locazione dei fabbricati edificati sono consentite alle condizioni, prezzi e canoni massimi determinati dal Comune;
- l’applicazione dei criteri di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 49/2012 deve essere effettuata tenendo conto della durata ventennale del nuovo regime vincolistico, come da specifica indicata nella parte dispositiva della presente deliberazione;
- si ritiene che vi sia la possibilità e la necessità di agevolare i processi di trasformazione del regime giuridico di assegnazione con l’eventuale cancellazione del regime vincolistico e con ulteriori facilitazioni in particolare per il versamento di quanto dovuto, anche con l’eliminazione di costi indiretti;
- il Comune ha interesse a procedere con la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e con la trasformazione del regime vincolistico, in generale, in conformità alla normativa vigente, al fine di ridurre gli oneri a carico del Comune, semplificando i relativi procedimenti amministrativi e introitando risorse per nuovi investimenti;
- gran parte degli atti sia in diritto di superficie che in proprietà nei P.E.E.P. sono stati stipulati da oltre vent’anni e la trasformazione del regime giuridico diventa di fatto abrogazione del regime vincolistico ancor prima del decorso del periodo trentennale del regime previgente;

Considerato che:

- ai sensi dell’art. 35 della L. 865/71, i corrispettivi per la cessione delle aree possono essere dilazionati fino a 15 annualità costanti maggiorate degli interessi calcolati ad un tasso pari alla media dei rendimenti lordi dei titoli del debito pubblico soggetti a tassazione accertata dalla Banca d’Italia per il secondo mese precedente la data di stipulazione della convenzione (Rendistato) e che la norma nulla dica in ordine alla rateizzabilità del corrispettivo di trasformazione e cancellazione del regime vincolistico;
- l’importo determinabile con la formula di cui al comma 48 dell’art. 31 della L. 448/98, così come si evince dalla semplice lettura della norma, tiene conto esclusivamente di un calcolo dei costi di acquisizione aree e dei corrispettivi di

trasformazione in funzione del parametro volume. Come ben noto, però, nel mercato immobiliare il costo per unità di volume è influenzato da numerosi altri fattori quali, ad esempio, dall'indice fondiario del lotto e dalla tipologia edilizia per citarne solo alcuni.

- anche in fase di applicazione dei parametri di cui alla deliberazione consiliare n. 49/2012 è emersa la necessità di stabilire criteri che tengano conto della tipologia edilizia, sul presupposto che il costo di acquisizione aree non possa avere lo stesso peso unitario sulle villette a schiera monofamiliari e sui fabbricati in linea plurifamiliari;
- anche per quanto concerne il parametro correttivo in funzione della superficie del lotto e del volume, ovvero dell'indice fondiario di edificabilità, si è ritenuta necessaria una semplificazione utilizzando una formula univoca valida per tutti i piani e che tenga conto dell'indice fondiario medio; a tal fine si è ritenuto, in applicazione della formula di cui alla parte dispositiva, di adottare quale indice fondiario medio quello tra i Piani di Zona "Sa Pira" e "Bellavista": $1,90 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- per quanto sopra, prima di procedere con la determinazione dei corrispettivi, è necessario aggiornare i criteri di applicazione, possibilmente in via generale per tutti i P.E.E.P. e lasciando agli uffici preposti la definizione degli atti gestionali.

Acquisiti sulla proposta della presente deliberazione i pareri di regolarità tecnica del Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale, Urbanistica e Ambientale – Edilizia Pubblica e di regolarità contabile del Responsabile del Settore Economico - Sociale, resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.;

PROPONE DI DELIBERARE

1. **DI INCENTIVARE** la trasformazione del regime giuridico e la cancellazione del regime vincolistico nei P.E.E.P., sulla base di quanto indicato in premessa e nel presente dispositivo;
2. **DI DARE ATTO CHE** i corrispettivi per la trasformazione/cancellazione del regime vincolistico dovranno essere calcolati con atto gestionale in conformità ai criteri di cui alla deliberazione del C.C. n. 49 del 28.11.2012 così come integrati e modificati con i criteri di cui alla presente deliberazione e potranno essere pagati come indicato nella scheda in calce;
3. **DI STABILIRE CHE** il calcolo del corrispettivo di cancellazione anticipata del regime vincolistico di cui al comma 49-bis dell'art. 31 della L. 448/98 sia determinato riparametrando la durata del regime vincolistico massimo da trenta a venti anni nella relativa formula di cui alla deliberazione di C.C. n. 49/2012;
4. **DI APPROVARE** l'Allegato (A): "Aggiornamento criteri di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 24.03.2011;
5. **DI DARE ATTO** che con separata votazione la presente deliberazione viene dichiarata, all'unanimità, immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

**Il Responsabile del Settore
Ing. Silvia Serra**

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA <i>Art. 49 D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267</i> - FAVOREVOLE -	
Data, 18.02.2014	Il Responsabile del Settore "Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Ambientale - Edilizia Pubblica"
	Ing. Silvia Serra

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE <i>Art. 49 D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267</i> - FAVOREVOLE -	
Data,	Il Responsabile del Settore Economico - Sociale
	Dott. Raffaele Cossu

Allegato A alla Deliberazione n. __ del _____
AGGIORNAMENTO CRITERI DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 49 DEL 28.11.2012 PER
LA TRASFORMAZIONE DEL REGIME GIURIDICO NEI P.E.E.P. AI SENSI DEI COMMI 45÷50
DELLA L. 448/98 E SS.MM.II..

I parametri di cui tener conto per la determinazione del costo unitario a m³ 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 adottare alcuna differenziazione.** Ciò, ancor più se si tiene conto che nei 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 (4). 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 adottano i seguenti coefficienti correttivi al valore medio base di esproprio da utilizzare come moltiplicatori nella formula di cui al comma 48:
 - ✓ Tipologia a schiera, escluse le unità caposchiera quando libere su tre lati: **coefficiente 1,00;**
 - ✓ Tipologia a schiera, per le unità caposchiera quando libere su tre lati: **coefficiente 1,05;**
 - ✓ Tipologia monofamiliare isolata o bifamiliare binate quando libere su tre lati: **coefficiente 1,10;**
 - ✓ Tipologia in linea con condominio fino a 15 unità immobiliari: **coefficiente 0,95;**
 - ✓ Tipologia in linea con condominio superiore a 20 unità immobiliari: **coefficiente 0,90;**
 - ✓ Tipologie in linea con condominio compreso tra 16 e 20 unità immobiliari: **coefficiente compreso tra 0,94 e 0,90 per interpolazione lineare;**
- Indice fondiario dei lotti (I):
 - ✓ Indice fondiario di riferimento per il calcolo dei coefficienti relativi (Y): **Y = 1,90 m³/m²;**
 - ✓ Coefficiente da adottare per l'indice fondiario di riferimento Y = 1,90 m³/m²: **1,00;**
 - ✓ Coefficiente in funzione dell'indice fondiario del lotto X: **1,00 + ((Y-X) x 0,15 / Y).**

Confermato il valore di riferimento per l'acquisizione delle aree di cui alla deliberazione del C.C. n. 49/2012, come costo di espropriazione della volumetria territoriale non trasformata, il valore da considerare nella formula di cui al comma 48 deve essere quello di cui alla deliberazione citata pesato in funzione dei parametri e coefficienti correttivi su indicati: si ottiene così il valore di €_{mc} da inserire nella formula sotto riportata, dato dal prodotto del costo di esproprio per i rispettivi coefficienti T e I di cui sopra.

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: $[(€_{mc} \times 0,60 \times V_{lotto}) - (C_a \times I_{istat})]$; dove:

- €_{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.

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 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, 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 nel corrente anno 2014, 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 previa prestazione di garanzia fidejussoria per le rate, è accordata una riduzione del 10% del corrispettivo complessivo dovuto.

Tale agevolazione è ridotta al 5% per le adesioni nel successivo anno 2015.

È nulla 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% all'adesione alla proposta e prima della stipulazione dell'atto integrativo di trasformazione del regime giuridico;
- quattro rate del 20% ciascuna 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 stipulati nel primo semestre dell'anno;
 - ✓ scadenza annuale fissata al 31 ottobre di ogni anno per gli atti di trasformazione del regime giuridico 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 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 facoltà del Comune di procedere con l'escussione della polizza quando prestata.

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