



CITTÀ DI IGLESIAS

Piani di Edilizia Economica e Popolare

(Piani di Zona o piani ad essi assimilati - Interventi di edilizia sovvenzionata o agevolata-convenzionata)

**REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO
DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETÀ O PER LA
SOSTITUZIONE DELLE CONVENZIONI IN PROPRIETÀ ANTE
L. 179/92, AI SENSI DEI COMMI 45÷50 DELL'ART. 31
DELLA L. 448/98 RELATIVAMENTE ALLE AREE GIÀ
CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE O CEDUTE IN
PROPRIETÀ VINCOLATA AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.
865/71 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI
CORRISPETTIVI, DELLE MODALITÀ DI PAGAMENTO E PER
LA REDAZIONE DELLE CONVENZIONI INTEGRATIVE E
SOSTITUTIVE
APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AI COMMI 49-BIS, 49-
TER E 49-QUATER DELL'ART. 31 DELLA L. 448/98 PER LA SOLA
CANCELLAZIONE DEI MASSIMALI DI PREZZO DI VENDITA E DI
LOCAZIONE E DEI REQUISITI SOGGETTIVI**

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 15 del 22 aprile 2024



Art. 1 – Oggetto del regolamento e finalità

1. Il presente regolamento ha ad oggetto:

- la trasformazione del regime giuridico di assegnazione dal diritto di superficie provvisorio al diritto di superficie definitivo prima e alla piena proprietà poi e/o per la sola cancellazione dei limiti massimi di prezzo di vendita e di locazione delle unità immobiliari in proprietà superficaria e di tutti i requisiti soggettivi per l'accesso all'edilizia agevolata negli atti di compravendita o di locazione, ai sensi e per gli effetti dei commi 45÷50 dell'art. 31 della Legge 448/98, relativamente alle aree acquisite in capo al Patrimonio comunale nei Piani di Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.), noti anche come Piani di Zona (P.d.Z.) ex lege 167/62, o interventi di localizzazione ex artt. 50 o 51 della L. 865/71 e loro ss.mm.ii. o altri piani ad essi assimilati, in tutto il territorio comunale, già concesse ai sensi dell'art. 35, quarto comma e seguenti, della medesima Legge n. 865/71. Sono equiparati ai Piani di Zona anche gli interventi compresi nei Piani di Lottizzazione privata ai sensi del comma 6 dell'art. 33 della L.R. 11.10.1985, n. 23 e ss.mm.ii. Per semplicità di esposizione tutte le varie tipologie di intervento, con convenzione ex art. 35 della L. 865/71, saranno successivamente ricondotte alla denominazione "*Piano di Edilizia Economica e Popolare*" (P.E.E.P.) o "*interventi di edilizia sovvenzionata o agevolata-convenzionata*";
- il consolidamento del diritto di proprietà di parte delle aree nei Piani di Zona già concesso nelle more della definizione delle procedure acquisitive, dei costi di attuazione e/o della consistenza delle aree effettivamente oggetto di cessione e la trasformazione del regime giuridico di assegnazione di tale diritto di proprietà, con convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge n. 865/71, e ss.mm., e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17.02.1992, n. 179 (o stipulate, genericamente, col relativo regime vincolistico ante 15.03.1992 contenuto nei contratti e, ora, con valenza di natura pattizia) al nuovo regime in proprietà, analogamente a quanto indicato nel punto elenco precedente per il diritto di superficie, ai sensi e per gli effetti dei commi 46 e seguenti dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii.. In relazione a tale fattispecie le procedure per la trasformazione del regime giuridico (sostituzione delle convenzioni) sono analoghe a quanto sarà indicato per la trasformazione dal diritto di superficie alla piena proprietà – rientrerebbero in tale fattispecie anche gli atti stipulati post entrata in vigore della L. 179/92 (15 marzo 1992) o della L. 662/1996 (01 gennaio 1997) ma che avessero mantenuto, in toto o in parte, i vincoli preesistenti a livello regolamentare e contrattuale (con valenza di vincoli di natura pattizia);
- il criterio di calcolo del corrispettivo per la trasformazione in piena proprietà che gli assegnatari dovranno versare al Comune. Il corrispettivo dovrà contemplare in sé l'eventuale onere di conguaglio dovuto per il consolidamento del diritto già concesso, in funzione della superficie e del volume definitivamente assegnati (risultante in atti o autorizzato con il titolo abilitativo a edificare o integrativo come da atto definitivo di assegnazione e/o da variante di assestamento urbanistico), per gli eventuali maggiori costi sostenuti o ancora da sostenere per la completa attuazione dei Piani (per spese generali, di acquisizione aree e di urbanizzazione) rispetto a quanto posto a carico provvisoriamente con le convenzioni stipulate in funzione del relativo volume ivi indicato. Il corrispettivo dovuto di cui al comma 48 deve essere calcolato in subordine o contestualmente al consolidamento del diritto già concesso con l'eventuale pagamento del conguaglio dovuto ed esigibile (per la parte legittima di spesa);
- il criterio di calcolo del corrispettivo per la sola cancellazione dei limiti massimi di prezzo di vendita e di locazione, nonché di tutti i requisiti soggettivi, ai sensi e per gli effetti dei commi 49-bis, 49-ter e 49-quater dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii. che gli assegnatari dovranno versare al Comune di Iglesias qualora vogliano avvalersi di tale opportunità. L'importo che sarà calcolato non contemplerà gli oneri di conguaglio per la concessione del diritto di superficie, o di proprietà, ancora eventualmente vantabili dal Comune per i maggiori costi sostenuti o da sostenere a seguito della definizione delle procedure attuative, acquisizioni, urbanizzazioni primarie, nonché rilievi e frazionamenti finalizzati alla corretta identificazione delle aree concesse/cedute. La cancellazione dei vincoli sui limiti di prezzo massimo di vendita e di locazione, nonché di tutti i requisiti soggettivi, deve essere preferibilmente preceduta, ove ve ne siano i presupposti, dall'atto di consolidamento del diritto di superficie, o di proprietà, o essere contestuale ad esso (ciò, in particolare, in relazione all'entità volumetrica e di superficie oggetto di contratto).

Qualora non sia ancora possibile definire il corrispettivo di conguaglio, pur avendone constatata l'esistenza, per il consolidamento del diritto concesso, il calcolo di cui al comma 48, alla base anche del calcolo del corrispettivo di cancellazione dei vincoli suddetti, dovrà essere effettuato in funzione di quanto effettivamente pagato fino a quel momento per il diritto di superficie o di proprietà con la convenzione ex art. 35 della L. 865/71. L'atto di affrancaamento dai vincoli, in ogni caso, non dovrà essere necessariamente preceduto dall'atto di consolidamento che identifichi in modo preciso la consistenza catastale delle aree oggetto di concessione/cessione agendo questo, esclusivamente, sul relativo regime vincolistico contenuto nella convenzione originaria;



CITTÀ DI IGLESIAS

- la definizione delle volumetrie e delle superfici effettivamente concesse in diritto di superficie o cedute in proprietà (risultante da atti amministrativi e urbanistici vigenti) e realmente oggetto di intervento edilizio, sulle quali potrà essere operata la trasformazione in piena proprietà: aree di sedime e pertinenze esclusive;
- le procedure per la stipulazione degli atti definitivi di consolidamento del diritto di superficie e di contestuale trasformazione del regime giuridico (acquisizione piena proprietà) subordinatamente all'iscrizione delle relative aree di sedime dei fabbricati, o di pertinenza dei lotti, al **patrimoniaie disponibile comunale di Iglesias**.

Le aree non oggetto di interventi edilizi o, comunque, che non siano di stretta pertinenza di questi, ancor più se non cedute dai soggetti attuatori ai propri aventi causa, resteranno al Patrimonio indisponibile del Comune e su tali parti non sarà confermato il diritto di superficie concesso.

2. Il Comune di Iglesias è dotato di un Piano attuativo per l'edilizia economica e popolare principale, denominato "Serra Perdosa", Piano di Zona approvato ai sensi della L. 167/62 e ss.mm. e altri piani minori o interventi ad essi assimilati. Il Comune in fase gestionale, mediante convenzioni ex art. 35 della legge n. 865/71 e ss.mm.ii., ha concesso ai vari enti attuatori, quali ex I.A.C.P. della Provincia di Cagliari (ora Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa: A.R.E.A.), Cooperative edilizie, Consorzi, Società o Imprese costruttrici e singoli cittadini autocostruttori:

- il diritto di superficie per la durata di 99 (novantanove) anni sulle aree edificabili individuate all'interno degli ambiti di cui al precedente comma 1., al fine della realizzazione di alloggi di tipo economico popolare (in regime di edilizia sovvenzionata o agevolata-convenzionata), da dare in locazione o da cedere in proprietà superficiaria a soggetti terzi in possesso di specifici requisiti di legge e regolamentari, entro limiti massimi di prezzo, e della realizzazione dei servizi annessi (servizi strettamente connessi con la residenza) da cedere anch'essi in proprietà superficiaria novantanovenale;
- il diritto di proprietà, su una parte delle aree edificabili all'interno dei Piani di Zona, sempre al fine della realizzazione di alloggi di tipo economico popolare (in regime di edilizia agevolata-convenzionata), destinati a soggetti in possesso di specifici requisiti di legge e regolamentari.

Per le stesse finalità, e nel rispetto dello stesso regime vincolistico di cui al presente comma, sono da considerare i singoli cittadini autocostruttori, che assumono anch'essi natura di enti attuatori, aventi i requisiti per l'accesso all'edilizia economica e popolare (edilizia agevolata-convenzionata) per la realizzazione della propria abitazione.

3. La concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà ai soggetti attuatori aveva natura dichiaratamente o implicitamente provvisoria, per le motivazioni, a titolo esemplificativo e non esaustivo, di seguito indicate:

- caso in cui non erano state completate le procedure acquisitive e, pertanto, non erano stati ancora definiti i costi espropriativi e, conseguentemente, di concessione/cessione; in tal caso le convenzioni, seppur non esplicitamente dichiarate di natura provvisoria, lo erano di fatto poiché stipulate in virtù del solo possesso delle aree da parte del Comune, a prezzi non ancora definitivi e con l'indicazione delle aree assegnate con riferimento a macro particelle ancora da frazionare e per le quali potrebbe necessitare ancora oggi di un'attività catastale e di riordino patrimoniale, soprattutto in merito alla titolarità delle aree. Da qui avrebbe già dovuto far seguito e, in carenza, dovrà necessariamente far seguito, la convenzione definitiva ad avveramento delle condizioni previste nel rispetto dei patti contrattuali e, soprattutto, una volta definita in capo al patrimonio comunale la titolarità delle aree concesse;
- caso in cui per alcuni interventi debba essere ancora stipulata la convenzione di concessione delle aree;
- caso in cui i dati di superficie e di volume riportati nelle convenzioni non coincidano con le superfici e i volumi effettivamente oggetto di intervento edilizio (titolo abilitativo rilasciato) e con i dati del Piano di Zona vigente. Nelle convenzioni viene indicata, generalmente, una superficie oggetto di concessione/cessione che non ha perfetta rispondenza né con le aree fondiarie del piano attuativo approvato e vigente né con lo stato di fatto e vi possono essere indicate in modo approssimativo le volumetrie concesse, senza riferimento espresso ai dati di piano. Inoltre, gli interventi edilizi (aree di sedime dei fabbricati e aree cortilizie di stretta pertinenza) sono stati spesso realizzati su una superficie di poco o di gran lunga differente rispetto a quella indicata in convenzione e su cui fu concesso il diritto di superficie o ceduta la proprietà. Per le aree escluse dagli interventi edilizi, per i quali fu ceduta dalle cooperative o imprese la proprietà degli alloggi, eventualmente rimaste ancora in capo al soggetto attuatore, dovrà essere operata la formale decadenza dal diritto concesso o ceduto (di superficie o proprietà) e le stesse dovranno restare al demanio strade o al patrimonio indisponibile comunale in funzione delle risultanze del piano attuativo vigente o del nuovo studio urbanistico da redigere in variante e assestamento e di riqualificazione urbana;
- caso in cui vi siano maggiori costi per rilievi, frazionamenti e altre spese tecniche per la corretta individuazione delle aree oggetto di concessione/definitiva e trasformazione in piena proprietà;
- caso in cui vi siano maggiori volumetrie concesse. Rientrano tra gli oneri di conguaglio, a consolidamento del diritto concesso, quelli correlati ai maggiori volumi in assegnazione definitiva (risultanti da titolo abilitativo e da atto amministrativo di assegnazione definitiva e da Piano di Zona in assestamento) rispetto a quanto previsto con la con-



CITTÀ DI IGLESIAS

venzione originariamente stipulata e per i quali non sono stati ancora corrisposti gli oneri di concessione dovuti, ad esempio nel caso di assegnazione di maggiori volumi disponibili da Piano di Zona.

Nella generalità dei casi si indicava nella convenzione che l'assegnazione veniva effettuata in virtù del decreto di occupazione d'urgenza e dell'immissione in possesso. Di conseguenza, l'assegnazione avrebbe potuto essere di fatto perfezionata con la quantificazione dei costi definitivi di assegnazione, allorquando fossero state completate le procedure di esproprio e le aree fossero divenute di proprietà dell'Amministrazione comunale.

Naturalmente, posto che gli enti attuatori erano titolari di un diritto provvisorio di superficie o di proprietà, a loro volta hanno trasmesso agli assegnatari il medesimo diritto caratterizzato da provvisorietà.

4. Il presente regolamento prevede la possibilità per gli attuali assegnatari, enti attuatori/concessionari/cessionari o loro aventi causa, i quali siano in regola con i vincoli convenzionali già assunti e abbiano già regolarizzato il loro diritto di superficie/proprietà previo pagamento dei corrispettivi dovuti a totale copertura dei costi legittimi di espropriazione e di urbanizzazione, nonché delle spese tecniche ed amministrative accessorie, imposte e tasse comprese, ove ancora liquidi ed esigibili in relazione alla volumetria concessa con la convenzione, con il titolo abilitativo o in via definitiva con atto amministrativo e piano attuativo vigente, di trasformare quel diritto di proprietà superficiale in diritto di piena proprietà mediante la stipulazione di un atto integrativo ai sensi della lett. a) del comma 46 dell'art. 31 della L. 448/98 (atto sostitutivo nel caso di trasformazione dal vecchio regime in proprietà ante L. 179/92 a quello attualmente vigente).
5. Il consolidamento del diritto di superficie/proprietà, effettuabile a seguito dell'acquisizione delle aree al Patrimonio comunale e della definizione di tutti i costi dovuti inerenti al singolo intervento costruttivo, in ogni caso, può essere di fatto formalizzato con la stipulazione dell'atto di trasformazione in piena proprietà, atto integrativo o sostitutivo ai sensi del comma 46 dell'art. 31 della L. 448/98, o contestualmente all'atto integrativo di cancellazione del regime vincolistico ai sensi dei commi 49-bis e 49-ter. La stipulazione dell'atto di trasformazione del regime giuridico in piena proprietà di cui al capoverso precedente, pertanto, ha valenza di atto definitivo e chiude ogni vertenza con il Comune di Iglesias in ordine a tutti i costi di assegnazione dell'area.
6. Il presente regolamento è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale a cui si rimanda in relazione alle specifiche motivazioni che hanno indotto il Comune verso la scelta della valorizzazione e della cessione delle aree nei Piani di Zona e sostituisce integralmente tutte le disposizioni approvate con precedenti atti amministrativi.
7. Le aree ricomprese nei Piani di Zona, in cui ricadono gli interventi oggetto di trasformazione del regime giuridico di assegnazione, devono essere state già definitivamente acquisite in parte al Demanio strade comunale, in parte al Patrimonio indisponibile comunale (aree "S" e lotti concessi in diritto di superficie) e in parte al Patrimonio disponibile comunale (lotti già ceduti in proprietà). La ripartizione di cui al capoverso precedente dovrà essere definita a seguito di ricognizione dello stato di attuazione degli interventi, di assestamento urbanistico e di definizione delle aree effettivamente oggetto di consolidamento del diritto di superficie/trasformazione in proprietà.
8. A seguito delle attività di cui al precedente comma in conformità ai P.E.E.P. in variante e assestamento, tutte le aree fondiarie già oggetto di concessione in diritto di superficie e per le quali sarà presentata istanza di trasformazione in proprietà saranno iscritte al **Patrimonio disponibile** del Comune di Iglesias con l'adozione di tutti gli atti di natura amministrativa e patrimoniale strettamente necessari. In ogni caso, la delimitazione delle superfici fondiarie su cui si potrà operare il passaggio al Patrimonio disponibile e la successiva cessione della piena proprietà, dovrà trovare coerenza con la strumentazione urbanistica attuativa, già adeguata o, eventualmente, ancora da adeguare in variante.

Art. 2 – Soggetti ammessi - Soggetti destinatari delle procedure di consolidamento del diritto di superficie/proprietà – Attività necessarie

1. Possono ottenere la cessione/trasformazione in proprietà o, conseguentemente, anche la sola cancellazione dei limiti di prezzo di vendita e di locazione e di tutti i requisiti soggettivi relativamente alle unità immobiliari in proprietà superficiale, i soggetti singoli, nello specifico gli assegnatari singoli cittadini o aventi causa dagli enti attuatori, le persone giuridiche, nonché gli enti, che siano proprietari superficiali di alloggi e/o unità immobiliari a diversa destinazione (servizi privati: commerciale; uffici; studi professionali; locali artigianali), realizzati nelle aree comprese nei Piani di Zona in tutto il territorio comunale.
2. Sono altresì ammessi, in generale, tutti gli attuali proprietari superficiali o, analogamente, i pieni proprietari per quanto a loro applicabile, delle unità immobiliari, anche se successivi aventi causa dagli acquirenti dagli enti attuatori, purché gli atti di compravendita stipulati non siano totalmente o parzialmente affetti da nullità (espressa o virtuale) per violazione di norme di legge inderogabili (norme imperative) o annullabili per violazione di norme di legge o dei patti convenzionali di assegnazione in diritto di superficie delle aree dal Comune, **salvo le irregolarità sanabili con il disposto dai commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/1998 come indicato nel successivo art. 10**



CITTÀ DI IGLESIAS

La condizione fondamentale di ammissibilità, in tale fattispecie, è che non vi siano cause di irregolarità, o che le stesse siano preliminarmente eliminate, soprattutto qualora queste possano essere causa di decadenza dall'assegnazione del diritto concesso, soprattutto se in via provvisoria, o viziare o inficiare del tutto gli atti di consolidamento e/o successivi di trasferimento della piena proprietà.

3. Qualora vi siano cause ostative al consolidamento/trasformazione in proprietà dovute alla presenza di criticità riconducibili alle problematiche di cui al precedente comma 2., si dovrà preliminarmente verificare la percorribilità delle disposizioni di cui ai commi 49-bis, 49-ter e 49-quater dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii. con le modalità di cui al Regolamento attuativo approvato con Decreto del Ministeriale dell'Economia e delle Finanze (MEF) del 28.09.2020, n. 151, pubblicato il 10.11.2020 nella GU S.G. n. 280 e in vigore dal 25.11.2020. In tale fattispecie si potrà operare direttamente con la stipulazione della convenzione in proprietà assorbendo questo anche le finalità di cui ai commi soprarichiamati.
4. Per le motivazioni di cui al terzo comma dell'articolo precedente è necessario procedere con la stipulazione degli atti di consolidamento del diritto di superficie o di proprietà già concessi, e conseguentemente degli atti di trasformazione in piena proprietà, previo espletamento delle seguenti attività, in via generica di seguito esemplificate:

- redazione di rilievo topografico delle aree effettivamente occupate dagli interventi edilizi (aree edificate come da progetto comprese quelle condominiali di stretta pertinenza) e dalle opere di urbanizzazione (viabilità e servizi) e conseguente redazione dei frazionamenti e degli atti amministrativi per l'espletamento di tutte le procedure necessarie per porre chiarezza e regolarizzare l'attuale assetto proprietario, sotto il profilo pubblicistico e catastale.

Su tali aree, una volta individuate ed opportunamente identificate catastalmente, potrà essere consolidato il diritto già concesso/ceduto e potrà essere disposto il passaggio al Patrimonio disponibile del Comune di tutte le aree residenziali e per servizi strettamente connessi per l'eventuale cessione in piena proprietà.

Attività prevista ogni qualvolta si rilevi una discordanza sensibile, oltre le consuete tolleranze, tra planimetria catastale e stato dei luoghi emergente, ad esempio, dalla sovrapposizione della foto aerea o del rilievo aerofotogrammetrico e la mappa catastale;

- individuazione delle aree non trasformate (ancora allo stato pressoché naturale) o parzialmente trasformate (interessate da viabilità e servizi) che non dovranno far parte in via definitiva delle concessioni/cessioni agli enti attuatori o loro aventi causa e per le quali deve essere formalmente operata la decadenza del diritto di superficie concesso o retrocessa la proprietà (ad esempio per le parti di superficie cedute ma effettivamente costituenti demanio stradale comunale in quanto viabilità). Su tali aree, una volta individuate ed opportunamente identificate catastalmente, potrà essere disposto il mantenimento al Patrimonio disponibile del Comune o l'iscrizione al Demanio strade e disposta la nuova destinazione sulla base di un nuovo studio urbanistico di riordino e riqualificazione del territorio;
- redazione, preferibilmente, dei nuovi strumenti attuativi di governo del territorio con particolare attenzione alla riqualificazione degli ambiti interessati dagli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata-convenzionata: studi di variante ed assestamento dei piani di edilizia economica e popolare e dei piani attuativi in genere (compresi i piani di lottizzazione di iniziativa privata) in cui sono presenti interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata-convenzionata, con l'individuazione delle aree fondiarie effettivamente oggetto di concessione/cessione e delle relative volumetrie residenziali o per servizi strettamente connessi con la residenza;
- individuazione delle volumetrie oggetto di concessione/cessione sulla base degli interventi edilizi legittimamente attuati, autorizzati con licenza/concessione edilizia o altro titolo equipollente, anche in funzione degli studi attuativi in variante ed assestamento di cui agli alinea precedenti;
- quantificare i costi definitivi per l'attuazione dei piani, ove possibile ricostruire i dati nella loro interezza malgrado le difficoltà di reperimento dei dati d'archivio, comprese le somme per le attività di cui ai punti elenco precedenti, per il calcolo definitivo dei costi da porre legittimamente a carico degli enti attuatori e loro aventi causa in relazione ai singoli interventi costruttivi, per le quote effettivamente esigibili;
- accertamento dell'eventuale debito degli enti attuatori, o loro aventi causa, in relazione alle convenzioni ex art. 35 della L. 865/71 stipulate o ancora da stipulare e per le quali è stato realizzato l'intervento costruttivo;
- adozione degli atti amministrativi conseguenti alle attività di cui sopra con i quali dovranno essere definite le aree e le volumetrie assegnate e i contenuti delle convenzioni definitive da stipulare con gli enti attuatori o loro aventi causa.

I corrispettivi di cui sopra, se pagati a conguaglio, dovranno essere detratti in applicazione del criterio di calcolo di cui al comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98 per le procedure di trasformazione del regime giuridico in piena proprietà (**il corrispettivo di trasformazione in piena proprietà, di norma, assorbe in sé il corrispettivo di conguaglio**).

5. Le attività di cui al precedente comma, con particolare riferimento a quelle di natura tecnico-catastale, propedeutiche al riordino patrimoniale, potranno essere delegate, preferibilmente, agli stessi Enti attuatori con oneri direttamente a



CITTÀ DI IGLESIAS

loro carico qualora non abbiano già corrisposto al Comune i costi relativi a tali attività. I costi sostenuti, qualora non imputabili alle normali attività di accatastamento delle unità immobiliari realizzate o a errori o sconfinamenti in fase costruttiva imputabili agli enti attuatori, saranno detratte dal corrispettivo di cui al comma 48 per la trasformazione in piena proprietà.

Art. 3 – Cos'è il conguaglio

1. Il conguaglio si riferisce alle varie fattispecie di costi che concorrono all'attuazione dei Piani:
 - differenza tra l'indennità di esproprio calcolata sulla base delle stime approvate dall'U.T.E. di Cagliari (Ufficio Tecnico Erariale, ora Agenzia delle Entrate) e successivi aggiornamenti d'ufficio, quale somma tra indennità di acquisizione aree e indennità di occupazione, o più genericamente delle somme poste provvisoriamente a carico dell'intervento e indicate nelle convenzioni ex art. 35 della L. 865/71 di concessione/cessione e i maggiori costi sostenuti anche a seguito delle sentenze definitive di esproprio emesse dalle Autorità competenti o delle transazioni con i proprietari espropriati, detratti i contributi finalizzati, per quanto legittimamente addebitabile agli attuali assegnatari/proprietari (in diritto di superficie o già in proprietà);
 - differenza tra il costo stimato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, nella quantità addebitata con la convenzione ex art. 35 della L.865/71 di assegnazione delle aree, e il costo definitivo legittimamente sostenuto di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a consuntivo, detratti i contributi finalizzati, per quanto ancora esigibile e addebitabile agli enti attuatori o loro aventi causa. Ciò qualora i costi non siano stati già quantificati in via definitiva con le convenzioni sulla base delle tabelle parametriche al momento vigenti o sulla base dei progetti esecutivi delle opere predisposti dall'Amministrazione comunale. Quantificazione degli oneri eventualmente non corrisposti in numerario o con l'esecuzione diretta delle opere, se ancora esigibili e previo espletamento della attività di accertamento del debito;
 - differenza tra costo stimato per le attività tecniche ed amministrative strettamente connesse con l'attuazione dei piani e costo a consuntivo, qualora ancora esigibile e previo espletamento della attività di accertamento del debito: spese tecniche di progettazione dei piani e loro varianti; rilievi; frazionamenti; redazione degli stati di consistenza, indagini etc..
2. Dall'importo dei conguagli di cui al precedente comma, oltre ai contributi finalizzati, devono essere detratti gli introiti derivanti dalla cessione delle eventuali volumetrie ancora in capo all'Amministrazione comunale o che dovessero essere individuate con variante urbanistica o valorizzazione patrimoniale (in materia di ricognizione, valorizzazione e alienazione del patrimonio comunale), da ripartire nelle rispettive quote di costo area e oneri di urbanizzazione.
3. La verifica dei costi e delle detrazioni dovrà comunque essere sempre effettuata con l'obiettivo del rispetto del pareggio finanziario del Piano di Zona, in relazione ai costi sostenuti dal Comune. Sono fatte salve le detrazioni per i soli contributi strettamente finalizzati da leggi specifiche. In ogni caso, contributi finalizzati e maggiori introiti derivanti da alienazione e valorizzazione patrimoniale, all'interno dei singoli Piani, dovranno essere tesi a garantire anche la copertura dei costi non imputabili legittimamente agli enti attuatori o loro aventi causa.
4. L'obbligo al pagamento del conguaglio, essendo un principio inderogabile dell'art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii., deriva in modo implicito o espresso sia dalle convenzioni di assegnazione ex art. 35 della L. 865/71 tra Comune ed enti attuatori e sia dai singoli atti di assegnazione/cessione delle unità immobiliari, ove gli assegnatari si siano dichiarati a conoscenza della convenzione stipulata tra gli enti attuatori ed il Comune di Iglesias, nonché abbiano dichiarato di subentrare all'ente attuatore in tutti i diritti e gli obblighi discendenti dalla convenzione stessa, nonché dalla natura stessa dell'obbligazione, definita, appunto, ambulatoria o "propter rem".

Art. 4 - Attività informativa

1. L'Amministrazione Comunale potrà organizzare una preventiva campagna di sensibilizzazione per rendere noto ai soggetti interessati il proprio intendimento ad operare la regolarizzazione del diritto di superficie/proprietà (consolidamento), ove espressamente previsto e imprescindibile per le motivazioni di cui ai commi precedenti, e la contestuale trasformazione in piena proprietà, fornendo una corretta seppur sintetica informazione sui contenuti della normativa e sui potenziali vantaggi della stessa.
2. Nello specifico, le informazioni relative al procedimento oggetto del presente regolamento saranno pubblicate sul sito istituzionale del Comune, in cui sarà pubblicata la modulistica e la documentazione informativa, in uno alla documentazione di natura regolamentare approvata dal Consiglio Comunale o con atto gestionale dal Dirigente del Settore all'uopo incaricato, per quanto di rispettiva competenza, affinché chiunque possa procedere anche in maniera autonoma al calcolo e presentare formale istanza al Comune qualora interessato.



CITTÀ DI IGLESIAS

3. Si potrà procedere con l'affissione di manifesti informativi nel Comune e nelle zone interessate dagli interventi di edilizia economica e popolare, con l'indizione di una o più assemblee e con l'invio di una comunicazione specifica ai proprietari, pieni (con convenzione con vincoli pattizi ante L. 179/92) o superficiali, per l'invito al consolidamento del diritto già concesso (superficie o proprietà) e alla trasformazione del regime giuridico di assegnazione in proprietà senza vincoli, con la sottoscrizione del contratto definitivo e integrativo o la possibilità di cancellazione dei limiti di prezzo di vendita o di locazione delle unità immobiliari e di tutti i requisiti soggettivi di acquirenti o locatari.
4. L'Amministrazione comunale, inoltre, in un'ottica di trasparenza, potrà attivare uno sportello dedicato, anche da remoto, con la presenza del responsabile dei procedimenti e/o figure professionali esperte all'uopo individuate, ove i beneficiari interessati potranno interfacciarsi e chiedere tutte le informazioni necessarie circa il procedimento, le modalità di calcolo del corrispettivo dovuto e le procedure amministrative relative alla stipulazione dell'atto di trasformazione del regime giuridico.

Art. 5 – Richiesta – Attivazione della procedura

1. In ottemperanza al primo capoverso del comma 47 dell'art. 31 della L. 448/98, ed in attuazione del presente atto, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree potrà essere proposta dal Comune a tutti i singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, purché siano trascorsi almeno cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa (assegnazioni dall'ex I.A.C.P. della provincia di Cagliari o dalle ditte concessionarie in genere) Nel caso di singoli cittadini autocostruttori concessionari delle aree direttamente dal Comune, per le finalità del presente regolamento, si prenderà a riferimento la data di conclusione dei lavori di costruzione e conseguente trasferimento della residenza.
2. Nel rispetto delle disposizioni del comma 47 dell'art. 31 della L. 448/98 e del comma precedente, il procedimento si attiva **esclusivamente** con la presentazione al Comune della richiesta di trasformazione del diritto di superficie, o del diritto di proprietà con regime vincolistico pattizio ante L. 179/92, in diritto di proprietà secondo il regime vincolistico oggi vigente, utilizzando gli appositi modelli reperibili sul sito istituzionale come specificato al precedente art. 4.
3. Nella fattispecie dei Piani oggetto del presente regolamento, la procedura potrà essere proposta d'ufficio dal Comune contestualmente alla proposta di consolidamento del diritto di superficie in capo agli attuali legittimi proprietari, pieni o superficiali. Il versamento del conguaglio dei maggiori costi di attuazione eventualmente dovuti per il consolidamento del diritto di superficie rispetto a quanto già versato con la convenzione originaria o a seguito di richieste di conguaglio specifiche del Comune, dovranno essere aggiornate sulla base dei coefficienti ISTAT FOI e detratte dal corrispettivo di trasformazione del regime giuridico calcolato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98.
4. Qualora sia il privato a richiedere la trasformazione del regime giuridico di assegnazione il Comune non potrà opporsi alla trasformazione salvo che le aree siano state mantenute al patrimonio indisponibile perché ancora da definire la consistenza delle aree da cedere o nel caso di ottemperanza a nuove norme legislative che ne vietino o limitino la fattibilità. In caso contrario, sarà facoltà del privato accettare la proposta avanzata dal Comune.
5. La decorrenza del periodo ventennale di cui alla lett. a) del comma 46 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii. si ha dalla data di stipulazione della originaria convenzione provvisoria/definitiva di concessione del diritto di superficie o di proprietà con regime vincolistico ante L. 179/92 e il decorrere del termine comporta la conseguente cancellazione integrale del regime vincolistico (nessuna limitazione di prezzo di vendita e locazione o di requisiti soggettivi degli acquirenti e locatari).
6. L'istanza in bollo, per ogni unità immobiliare (alloggi o servizi privati), deve essere corredata dei seguenti documenti:
 - a. copia fotostatica di un documento d'identità in corso di validità;
 - b. copia dell'atto di assegnazione (titolo di proprietà) della/e unità immobiliare/i da parte dell'ente attuatore (Cooperativa, impresa, A.R.E.A., singolo cittadino autocostruttore) assegnatario dell'area dal Comune, completo di estremi di registrazione e trascrizione, più quietanze di pagamento relative a versamenti al Comune di Iglesias per l'acquisizione del diritto di superficie o di proprietà ed eventuali ulteriori somme già versate in acconto o a saldo di un eventuale conguaglio;
 - c. copia della planimetria catastale aggiornata, in scala esatta, relativa alla/e unità immobiliare/i interessata/e e relative pertinenze (autorimessa, soffitta etc.), conforme alla Concessione edilizia/Permesso di costruzione e sue varianti o altro titolo edilizio abilitativo, oggetto di trasformazione in regime di proprietà (qualora non disponibile poiché si deve procedere con la rettifica dell'accatastamento: la copia della planimetria sarà consegnata prima della stipulazione dell'atto pubblico integrativo) – documentazione allegata alla pratica di accatastamento (tipo mappale con tutti gli allegati);



CITTÀ DI IGLESIAS

- d. copia della Licenza edilizia/Concessione edilizia/Permesso di costruzione o estremi, in generale, del titolo abilitativo con il quale l'ente attuatore ha edificato l'immobile – copia dei titoli abilitativi di variante;
 - e. copia della tabella dei millesimi di proprietà relativamente ai lotti plurifamiliari, con particolare riferimento ai lotti con tipologia in linea o a torre. Non è richiesta la tabella millesimale per i lotti plurifamiliari ma con tipologia edilizia a schiera;
 - f. attestazione del versamento dei diritti di segreteria e di istruttoria.
7. In caso di istanza incompleta il Comune si riserva la facoltà di richiederne la regolarizzazione e l'integrazione.
 8. La richiesta deve essere presentata mediante lettera raccomandata A/R ovvero mediante consegna direttamente presso l'Ufficio Protocollo del Comune o tramite PEC dell'ufficio protocollo.
 9. Tutte le istanze di trasformazione in piena proprietà o di sola cancellazione del regime vincolistico sui massimali di prezzo e sui requisiti soggettivi, sono soggette al pagamento dei diritti di segreteria ed istruttoria nelle misure da approvare con apposito atto dell'Amministrazione comunale. Gli importi sono da corrispondere contestualmente alla presentazione dell'istanza e da versare su apposito Conto Corrente intestato al Comune di Iglesias, Servizio di Tesoreria.
 10. Potrà essere data informativa e, contestualmente, invitati i cittadini a presentare istanza al Comune, previo avviso da pubblicazione all'Albo Pretorio.
 11. L'avviso di cui al comma precedente dovrà redigersi in conformità al presente regolamento e in base alle seguenti condizioni minime:
 - a. criteri e stime di base del valore venale dei lotti per il calcolo dei corrispettivi, ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98 e del presente regolamento per la trasformazione del regime giuridico in piena proprietà o per la cancellazione dei massimali di vendita e di locazione e dei requisiti soggettivi, preliminarmente approvati con atto gestionale, relativamente alle aree e unità immobiliari interessate dall'avviso. Nel corso dei termini di pubblicazione dell'avviso si potrà procedere con l'approvazione dei corrispettivi specifici di cui al comma 48 per i comparti/settori per i quali siano state nel frattempo definiti gli aspetti urbanistici e quelli patrimoniali e finanziari di consolidamento;
 - b. presentazione delle istanze all'ufficio Protocollo del Comune di Iglesias a mano o con raccomandata postale o via PEC all'indirizzo del protocollo da indicarsi nell'avviso, utilizzando la modulistica allegata allo stesso;
 - c. documentazione minima da allegare alla domanda di adesione:
 - documentazione di cui al precedente comma 5 del presente articolo;
 - copia dell'attestazione di pagamento del 10% di acconto o del saldo del corrispettivo, come risultante dall'ultimo atto di approvazione, qualora i valori siano stati preliminarmente approvati e l'atto di approvazione sia richiamato nello stesso avviso, e pubblicato sul sito comunale o reso pubblico in corso di pubblicazione dell'avviso. Il corrispettivo dovuto per la propria unità immobiliare potrà essere eventualmente chiesto allo stesso Settore preposto che ha pubblicato l'avviso.

Art. 6 – Comunicazione corrispettivo e accettazione

1. Entro 90 giorni dalla presentazione dell'istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, se completa, o dal giorno del completamento della stessa, il Comune provvederà a trasmettere al richiedente mediante lettera raccomandata A/R o notifica a mezzo messo comunale effettuata all'indirizzo indicato nell'istanza o a mezzo PEC, la quantificazione del corrispettivo determinato secondo le modalità di calcolo previste dal successivo art. 9, sempreché non vi abbia già provveduto il Comune ai sensi del presente regolamento e delle disposizioni di cui alla relativa deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione, contestualmente alla comunicazione di informativa e invito all'adesione alla proposta.
2. Entro i 90 giorni successivi alla suddetta comunicazione il richiedente dovrà inviare a mezzo lettera A/R ovvero direttamente presso l'Ufficio Protocollo del Comune, ovvero a mezzo PEC dell'ufficio protocollo, l'accettazione formale della determinazione complessiva del corrispettivo, utilizzando, preferibilmente, l'apposito modello reperibile sul sito istituzionale del Comune, come specificato al precedente art. 4, o reperibile presso l'Ufficio all'uopo incaricato.
3. Decorso inutilmente il suddetto termine la domanda si intende decaduta e il corrispettivo comunicato non più valido. In ogni caso è fatta salva la possibilità di presentare una nuova domanda nei modi e nei termini di cui al precedente art. 5.

Art. 7 – Formalizzazione del consolidamento e atti di trasformazione - Spese



CITTÀ DI IGLESIAS

1. Il consolidamento del diritto di superficie o di proprietà e la trasformazione del diritto di superficie (o proprietà ante L. 179/92) in diritto di piena proprietà sarà formalizzata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, integrativo/sostitutivo registrato e trascritto nei registri di pubblicità immobiliare, sulla scorta dello schema che dovrà essere approvato con atto gestionale da parte del Dirigente dell'ufficio competente e da redigersi in conformità ai criteri approvati espressamente dal Consiglio Comunale in allegato al presente regolamento.
2. La stipulazione dell'atto dovrà avvenire, di norma, entro 90 giorni dalla data di comunicazione dell'accettazione formale del corrispettivo di cui all'art. 6, tramite ufficiale rogante scelto dal richiedente con rogito da effettuarsi in via generale presso la sede comunale.
3. In ogni caso ciascun richiedente ha la facoltà, al momento dell'accettazione formale, di designare l'Ufficiale rogante con il quale intende stipulare l'atto di trasformazione.
4. In relazione alle modalità di stipulazione dell'atto di sola cancellazione dei massimali di prezzo di vendita e di locazione e dei requisiti soggettivi, si rimanda integralmente alle disposizioni di cui ai commi 49-bis e seguenti dell'art. 31 della L. 448/98 e al Regolamento attuativo approvato con Decreto MEF del 28.09.2020, n. 151.
5. Le spese notarili, catastali e ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, se ed in quanto dovute, inerenti e conseguenti al consolidamento e alla trasformazione, saranno a carico dell'assegnatario richiedente.

Art. 8 – Versamento del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico in piena proprietà

1. Il corrispettivo per conguaglio dei maggiori costi di attuazione o per la trasformazione del regime giuridico di cui al comma 48 e ai commi 49-bis e 49-ter deve essere versato a saldo, qualora contenuto entro € 1.000,00, anticipatamente alla stipulazione rispettivamente dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata mediante bonifico bancario o tramite PagoPA, oppure con pagamento rateale quando superiore a € 1.000,00 come indicato nei commi successivi.
2. In caso di pagamento rateale si potrà operare, in via ordinaria, in un arco temporale massimo di 2 (due) anni per le istanze di sola cancellazione dei massimali di vendita e locazione e dei requisiti soggettivi e 5 (cinque) anni per quelle di consolidamento e trasformazione del regime giuridico in piena proprietà secondo il regime vincolistico oggi vigente, come segue:
 - 10% come corrispettivo di acconto prima della stipulazione dell'atto di consolidamento del diritto di superficie e/o di contestuale trasformazione del regime giuridico (cancellazione dei massimali o trasformazione in piena proprietà), da versare contestualmente all'istanza o al momento dell'accettazione formale del corrispettivo comunicato dal Comune, sottoscritto nelle forme di legge. L'adesione alla proposta dovrà essere formalizzata con la stipulazione dell'atto di assegnazione definitiva e di trasformazione del regime vincolistico, ai sensi di legge, e la rateizzazione dovrà essere garantita tramite polizza fidejussoria assicurativa a prima richiesta (ovvero contratto autonomo di garanzia), con riserva di gradimento da parte dell'Amministrazione comunale, stipulata con un primario istituto assicurativo e/o bancario, relativa alle rate a scadere e per tutto il periodo della rateizzazione, ovvero altra forma di garanzia prevista dalla legge. Tale garanzia deve essere consegnata all'atto del trasferimento del diritto di fronte all'ufficiale rogante. La società assicuratrice dovrà essere abilitata a prestare garanzie per la Pubblica Amministrazione;
 - due rate del 45% cadauna con scadenza annuale (primo e secondo anno dopo l'anno di stipulazione) fissata uguale per tutti e per tutte le rate, per la trasformazione del regime vincolistico con la sola cancellazione dei massimali sui prezzi di vendita e locazione e di tutti i requisiti soggettivi. In via ordinaria si stabilisce la data del 31 maggio di ogni anno per tutti gli atti;
 - cinque rate del 18% cadauna con scadenza annuale (primo, secondo, terzo, quarto e quinto anno dopo l'anno di stipulazione) fissata uguale per tutti e per tutte le rate, per la trasformazione del regime giuridico in piena proprietà. In via ordinaria si stabilisce la data del 31 maggio di ogni anno per tutti gli atti;
 - le rateazioni di cui sopra possono essere modificate con semplice atto gestionale, su istanza dei cittadini, purché preveda una progressiva riduzione dei tempi di pagamento, salvo ricorra la casistica di cui al successivo comma 4;
 - le singole rate dovranno essere maggiorate degli interessi legali;
 - 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, previo sollecito di pagamento entro un congruo termine perentorio, di incamerare la rata scaduta tramite escussione della polizza fidejussoria;
 - il mancato pagamento delle rate o anche di una sola rata entro dodici mesi dalla loro scadenza con la contestuale impossibilità di incameramento della cauzione, comporta l'attivazione della procedura di riscossione forzata nelle forme di legge, nonché l'eventuale attivazione della clausola di risoluzione da prevedersi nella convenzione inte-



CITTÀ DI IGLESIAS

gratua di cui al comma 46 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii. In tal caso si procederà previa messa in mora e, in caso di ulteriore inadempimento entro il termine di ulteriori 90 giorni, si provvederà con la risoluzione del contratto di trasformazione in piena proprietà. In tal caso, le somme eventualmente versate per la trasformazione del regime giuridico saranno restituite, ma con la riduzione di importo pari al 10% del corrispettivo complessivo indicato in contratto per la trasformazione del regime giuridico.

2bis. Nel caso in cui l'importo complessivo da corrispondere sia superiore ad € 5.000,00 i termini di cui al comma precedente possono essere raddoppiati su istanza del richiedente. Ovvero:

- 10% come corrispettivo di acconto prima della stipulazione dell'atto di consolidamento del diritto di superficie e/o di contestuale trasformazione del regime giuridico (cancellazione dei massimali o trasformazione in piena proprietà), da versare contestualmente all'istanza o al momento dell'accettazione formale del corrispettivo comunicato dal Comune, sottoscritto nelle forme di legge. L'adesione alla proposta dovrà essere formalizzata con la stipulazione dell'atto di assegnazione definitiva e di trasformazione del regime vincolistico, ai sensi di legge, e la rateizzazione dovrà essere garantita tramite polizza fidejussoria assicurativa a prima richiesta (ovvero contratto autonomo di garanzia), con riserva di gradimento da parte dell'Amministrazione comunale, stipulata con un primario istituto assicurativo e/o bancario, relativa alle rate a scadere e per tutto il periodo della rateizzazione, ovvero altra forma di garanzia prevista dalla legge. Tale garanzia deve essere consegnata all'atto del trasferimento del diritto di fronte all'ufficiale rogante. La società assicuratrice dovrà essere abilitata a prestare garanzie per la Pubblica Amministrazione;
- quattro rate del 22,5% cadauna con scadenza semestrale fissata uguale per tutti e per tutte le rate, per la trasformazione del regime vincolistico con la sola cancellazione dei massimali sui prezzi di vendita e locazione e di tutti i requisiti soggettivi. In via ordinaria si stabilisce la data del 31 maggio di ogni anno per tutti gli atti;
- cinque rate del 9% cadauna con scadenza semestrale fissata uguale per tutti e per tutte le rate, per la trasformazione del regime giuridico in piena proprietà. In via ordinaria si stabilisce la data del 31 maggio di ogni anno per tutti gli atti;
- le rateazioni di cui sopra possono essere modificate con semplice atto gestionale, su istanza dei cittadini, purché preveda una progressiva riduzione dei tempi di pagamento, salvo ricorra la casistica di cui al successivo comma 4;
- le singole rate dovranno essere maggiorate degli interessi legali;
- 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, previo sollecito di pagamento entro un congruo termine perentorio, di incamerare la rata scaduta tramite escussione della polizza fidejussoria;
- il mancato pagamento delle rate o anche di una sola rata entro dodici mesi dalla loro scadenza con la contestuale impossibilità di incameramento della cauzione, comporta l'attivazione della procedura di riscossione forzata nelle forme di legge, nonché l'eventuale attivazione della clausola di risoluzione da prevedersi nella convenzione integrativa di cui al comma 46 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii. In tal caso si procederà previa messa in mora e, in caso di ulteriore inadempimento entro il termine di ulteriori 90 giorni, si provvederà con la risoluzione del contratto di trasformazione in piena proprietà. In tal caso, le somme eventualmente versate per la trasformazione del regime giuridico saranno restituite, ma con la riduzione di importo pari al 10% del corrispettivo complessivo indicato in contratto per la trasformazione del regime giuridico.

3. In caso di cessione dell'immobile dovrà essere preliminarmente saldato l'intero corrispettivo dovuto.

4. Nel caso di comprovato stato di indigenza, da accertarsi nelle forme di legge depositando il reddito ISEE (inferiore ad € 6.000,00), potranno essere concesse deroghe alle norme di cui al presente regolamento con modalità di dilazione dei pagamenti più agevoli quali, ad esempio, la riduzione della percentuale di acconto o l'allungamento del periodo di rateazione entro un massimo di 5 (cinque) anni, secondo la modalità seguente:

- qualora il corrispettivo complessivamente dovuto da un singolo assegnatario o avente causa (persona fisica o giuridica diversa dall'ente attuatore originario) dall'ente concessionario dal Comune, per la trasformazione del regime giuridico, sia contenuto entro l'importo di € 3.000,00 (esclusi interessi di rateazione e spese di stipulazione), non è ammissibile alcuna forma di ulteriore dilazione rispetto a quella indicata nel precedente comma 2;
- qualora il corrispettivo complessivamente dovuto ecceda l'importo di € 3.000,00 potrà essere incrementato il numero di anni di rateazione con le modalità di cui ai commi successivi.

5. In applicazione delle disposizioni di cui al comma precedente, l'Amministrazione comunale, una volta accertate le situazioni di manifesta difficoltà ad ottemperare, procederà con lo studio delle soluzioni più idonee da approvarsi nelle forme di legge.



6. In attuazione del precedente comma 5. ed in deroga ai criteri di cui al precedente comma 2. potranno essere ammesse ad una maggiore dilazione del periodo di rateazione, con atto gestionale, le istanze per le quali la rata annuale di corrispettivo, stabilita in via ordinaria in base ai criteri di cui sopra, sia superiore al 5% del valore ISEE;
7. L'allungamento del periodo di rateazione derivante dall'applicazione del comma precedente dovrà essere calcolato in funzione di quanto strettamente necessario affinché la rata rientri nella soglia del 5% del valore ISEE e, comunque, entro il numero massimo di anni di cui al precedente comma 4. La polizza fideiussoria dovrà essere sottoscritta a copertura di tutto il nuovo periodo di rateazione.

Art. 9 – Quantificazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico

1. Il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sarà determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della legge 448/1998 e ss.mm.ii. ed in ossequio ai criteri di calcolo di cui al presente articolo.
2. La determinazione dei corrispettivi di trasformazione del regime giuridico deve essere effettuata sostanzialmente su base volumetrica. Il valore venale delle aree trasformate (lotti urbanistici finiti) deve essere parametrato su base volumetrica, in ossequio al parametro considerato nello stesso comma 12° dell'art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii. In fase di redazione delle stime del valore delle aree fondiarie saranno applicati i coefficienti di seguito indicati stabiliti affinché si tenga conto di alcune specificità dimensionali e tipologiche dei lotti.
3. In relazione alla determinazione del valore venale delle aree alla data della trasformazione, si rappresenta quanto segue:
 - il comma 12° dell'art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii. suddivide il corrispettivo dovuto per l'assegnazione delle aree in due componenti:
 - a. al primo capoverso si fa espresso riferimento al corrispettivo del diritto di superficie o della cessione in proprietà commisurandolo al costo di acquisizione delle aree;
 - b. al secondo capoverso si fa riferimento agli oneri di urbanizzazione, come voce distinta dal valore del diritto di superficie o di cessione dell'area. Onere attinente alla formazione del titolo edilizio all'edificazione;
 - con l'assegnazione delle aree, come risulta dalle convenzioni ex art. 35 della L. 865/71 stipulate tra Comune ed enti attuatori, il corrispettivo area è generalmente di gran lunga inferiore agli oneri di urbanizzazione, ciò a causa della stima provvisoria di acquisizione delle aree, non aggiornata in funzione dei costi effettivi;
 - il valore venale attuale delle aree viene inteso come segue: valore venale delle aree (lotti edificati) nello stato in cui si trovano in funzione delle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti, compresa l'incidenza delle urbanizzazioni stesse – in tal caso, nella formula di cui al comma 48 dell'art. 35 della L. 865/71 deve essere detratto l'intero importo versato al Comune per l'assegnazione delle aree (incidenza costo espropri e spese generali connesse e degli oneri di urbanizzazione) rivalutato con gli indici ISTAT FOI.
4. Il valore base, parametrato a metro cubo di volumetria assegnata deve essere determinato previa stima, da redigersi e approvare con atto gestionale, da aggiornarsi annualmente, di norma, contestualmente all'approvazione del bilancio di previsione. Dalla stima effettuata del valore venale delle aree trasformate devono essere ricavati i corrispettivi a metro cubo edificabile per le tipologie a schiera e per le tipologie in linea o isolate (a torre) secondo il criterio dettato dal novato comma 48. Per la determinazione dei valori da inserire nella formula di calcolo si osserva quanto segue:
 - i lotti delle villette a schiera possono contenere numerose unità abitative costituendo, di fatto, condomini. Ogni unità abitativa, con il suo subalterno, ha aree di esclusiva pertinenza e si potrebbe procedere con il frazionamento, qualora assentibile catastalmente, andando a costituire lotti urbanistici indipendenti, ognuno con il suo indice fondiario risultante dal rapporto tra il volume dell'unità abitativa e la superficie del lotto derivato (volume predeterminato da norme di Piano).

In alternativa si può procedere semplicemente indicando la quota pertinenziale del singolo subalterno sul totale (cessione pro quota).

Per quanto sopra il calcolo del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico dovrà tener conto di fattori quali, ad esempio: l'indice fondiario del lotto complessivo o del sub lotto quando ben individuabile come pertinenza esclusiva; la tipologia qualora binata o a schiera; la posizione nella schiera: interclusa o in testata con parete sul confine e cieca o in testata e libera su tre lati;
 - per le tipologie in linea o a torre, qualora non sia redatta la stima per ogni singolo lotto, si può adottare il valore medio unitario ottenuto su più lotti con l'applicazione di coefficienti che tengano conto dell'indice fondiario e delle caratteristiche dell'organismo edilizio;
 - in relazione alla destinazione d'uso dei volumi, abitativo o servizi strettamente connessi con la residenza, si stabilisce quanto segue:



CITTÀ DI IGLESIAS

1. che non debba essere fatta alcuna differenziazione se contenuti nello stesso edificio e se, di fatto, la volumetria è tutta utilizzata per le abitazioni (volumi per residenza o strettamente annessi alle residenze). Ciò anche in virtù della legislazione vigente che prevede la possibilità di trasformare sia il residenziale in servizi che viceversa;
 2. che non debba essere effettuata nessuna differenziazione se la volumetria per servizi strettamente connessi con la residenza è concentrata in specifici lotti e possa essere utilizzata, ai sensi della legislazione regionale vigente (c. 2-ter, art. 11, L.R. 23/85 e ss.mm.ii.), senza sostanziali interventi edilizi, in residenziale abitativo (ad es. il caso di unità destinate a uffici e studi professionali – non è il caso di volumetrie destinate a locali commerciali, soprattutto se di medie o grandi dimensioni);
 3. differenziazione dei valori per i casi non ricadenti nei due precedenti punti: ad esempio il caso di volumetrie destinate a locali commerciali. In tal caso deve essere effettuata specifica perizia di stima del valore venale.
5. In alternativa a quanto indicato nel precedente comma 4. si è già proceduto con la redazione delle stime da parte dell’Agenzia delle Entrate per tutte le aree interessate dalla trasformazione tenendo conto delle tipologie edilizie caratteristiche e delle destinazioni d’uso al fine di effettuare valutazioni standardizzabili. Si procederà preferibilmente con il ricorso all’Agenzia delle Entrate ogni qualvolta vi siano contestazioni o contenziosi sul valore delle stime aggiornate dall’Ufficio. In tal caso, i costi delle stime faranno carico alla parte che ne farà richiesta. Con l’aggiornamento periodico delle stime potrà essere disposto un approfondimento di dettaglio che, partendo dalle stesse stime disponibili e in funzione dei presenti criteri, arrivi fino alla determinazione dei valori venali di ogni singolo lotto nei vari piani oggetto di intervento affinché chiunque possa presentare osservazioni e procedere in modo autonomo al calcolo del corrispettivo senza necessità di una formale istanza al Comune.
6. I parametri di cui tener conto per la determinazione del costo unitario a metro cubo sono di seguito elencati:
- Destinazione d’uso dei volumi: residenziale abitativo o servizi strettamente connessi con la residenza (s.s.c.r.). Allo stato attuale, per i casi di cui al precedente comma 4, terzo alinea, punti 1 e 2, si ritiene non applicabile alcuna differenziazione. Ciò, ancor più se si tiene conto che nei P.E.E.P. in esame gran parte dei volumi per s.s.c.r. sono già utilizzati come residenziale;
 - Tipologia edilizia (T): unità monofamiliari isolate o binate (1), villette a schiera (2), fabbricati in linea plurifamiliari e/o su pilotis o a torre (3). In tal caso si tiene conto del fatto che il valore unitario per le tipologie 1 è lievemente superiore al valore per la tipologia 2 e ancor più rispetto alla 3. Si applicano i seguenti coefficienti correttivi al valore medio base, distintamente per i volumi delle villette e i volumi in linea da utilizzare come addendi nella formula di cui al comma 48:
 - ❖ Tipologie binate o a schiera (con riferimento al valore venale base specifico per le sole tipologie a villetta):
 - ✓ Tipologia monofamiliare isolata o bifamiliare binate se libere su tre lati (1): coefficiente 1,06;
 - ✓ Tipologia a schiera (2a), escluse le unità capo schiera quando libere su tre lati (capo schiera con parete sul confine di lotto): coefficiente 1,00;
 - ✓ Tipologia a schiera, per le unità capo schiera quando libere su tre lati (2b): coefficiente 1,03;
 - ✓ Tipologia a schiera, per le unità capo schiera quando libere su tre lati e confinanti con due strade (2c): coefficiente 1,03
 - ❖ Tipologie in linea o a torre (con riferimento al valore base specifico per tale tipologia):
 - ✓ Tipologia in linea e/o su pilotis (3a) con condominio fino a 15 unità immobiliari (unità abitative o per servizi): coefficiente 1,00;
 - ✓ Tipologia in linea e/o su pilotis (3b) con condominio di 50 unità immobiliari e oltre (unità abitative o per servizi): coefficiente 0,95;
 - ✓ Tipologie in linea con condominio oltre 15 e fino a 50 unità immobiliari (unità abitative o per servizi)¹: coefficiente compreso tra 1,00 e 0,95 per interpolazione lineare;
 - Indice fondiario dei lotti (I):
 - ✓ Indice fondiario di riferimento per il calcolo dei coefficienti relativi per le tipologie a schiera o similari (Y₁). Indice fondiario medio per le tipologie a schiera desunto dal Piano di Zona e valutato unitariamente, tenendo conto della volumetria complessiva, residenziale e per servizi strettamente connessi con la residenza:
$$Y_1 = Z_1 \text{ m}^3/\text{m}^2;$$

¹ In tale conteggio non si considerano i posti auto o altre unità accessorie anche autonome e non strettamente di pertinenza di unità alloggi o servizi)



CITTÀ DI IGLESIAS

- ✓ Indice fondiario di riferimento per il calcolo dei coefficienti relativi per le tipologie in linea o similari (Y_2). Indice fondiario medio per tali tipologie desunto dal Piano di Zona e valutato unitariamente, tenendo conto della volumetria complessiva, residenziale e per servizi strettamente connessi con la residenza: $Y_2 = Z_2 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
 - ✓ Coefficiente per lotti con indice fondiario pari a quello di riferimento $Y_1 = \text{ , m}^3/\text{m}^2$: 1,00;
 - ✓ Coefficiente per lotti con indice fondiario pari a quello di riferimento $Y_2 = \text{ , m}^3/\text{m}^2$: 1,00;
 - ✓ Coefficiente per indice fondiario del lotto X: $1,00 + ((Y-X) \times 0,10 / Y)$.
- Con Z_1 e Z_2 = indici fondiari medi desunti dai Piani di Zona valutati unitariamente, tenendo conto della volumetria complessiva, residenziale e non residenziale.

7. Al fine di semplificare la gestione dei procedimenti di trasformazione del regime giuridico e ottimizzare il processo di calcolo dei valori venali di riferimento in modo standardizzato e trasparente, eventualmente verificabile dai singoli cittadini interessati, e in qualsiasi momento, sono state redatte varie stime applicabili a tutti i lotti, come valore medio venale per la tipologia a schiera, per quelle in linea e per quella isolata a torre, per la destinazione residenziale, su cui applicare i coefficienti di cui al comma precedente. In fase di aggiornamento delle stime si procederà con un maggiore dettaglio come disposto nel precedente comma 5 ultimo capoverso.
8. Stabilito il valore venale unitario base rapportato alla volumetria delle aree trasformate, il valore da considerare nella formula di cui al comma 48 è desunto in funzione delle seguenti considerazioni:

A. Valore venale base di riferimento dell'area urbanizzata, oneri di urbanizzazione assolti – con riferimento al costo complessivo di cui al comma 12° dell'art. 35 della L. 865/71: $A_{\text{area+uu}}$

- ✓ 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 del lotto trasformato, compresa l'incidenza degli oneri di urbanizzazione, in $\text{€}/\text{m}^3$ determinato in modo univoco, medio rispettivamente per i lotti a schiera o in linea, verificato in funzione del valore di acquisizione delle aree non trasformate nel rispetto della limitazione di cui al secondo capoverso del comma 48;
- ✓ il calcolo dei corrispettivi di trasformazione del regime giuridico sarà effettuato con atto gestionale in applicazione dei criteri e parametri di cui al presente regolamento.
- ✓ il valore venale dell'area trasformata (valore espropriativo previsto dal comma 48) 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., in via ordinaria come indicato nei precedenti commi;

B. Formula di base 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 espropriativo, in applicazione del comma 48, nella misura pari a 0,60 (60% del valore 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 punto precedente) e gli analoghi oneri già versati per la concessione del diritto di superficie/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: $[(\epsilon_{\text{mc}} \times 0,60 \times V_{\text{lotto}}) - (C \times I_{\text{listat}})]$; dove:
 - $\epsilon_{\text{mc}} = A_{\text{area+uu}}$ riferito al valore espropriativo unitario del volume fondiario (con riferimento al valore complessivo dell'incidenza delle urbanizzazioni, 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 = contributo versato per la concessione del diritto di superficie/proprietà ante L. 179/92 (C_{tot} con riferimento al contributo complessivo compresa incidenza urbanizzazioni – oneri concessori assolti). Nella fattispecie, tale valore deve essere determinato in funzione dei corrispettivi effettivamente versati o sostenuti in ossequio alle convenzioni provvisorie di concessione del diritto di superficie, o di cessione in proprietà, maggiorati degli eventuali ulteriori costi già versati a conguaglio al Comune, rivalutati dalla data di pagamento all'ente attuatore o di acquisto dell'unità immobiliare;



CITTÀ DI IGLESIAS

- I_{istat} = indice di rivalutazione ISTAT FOI (beni al consumo per famiglie, operai e impiegati) del contributo versato per la concessione/cessione dell'area indicato nella convenzione provvisoria di assegnazione maggiorato degli eventuali ulteriori costi già versati a conguaglio al Comune.
- ✓ al fine di semplificare le procedure di calcolo dei corrispettivi ed evitare che siano modificabili mensilmente in funzione dell'indice ISTAT 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, sarà fatta con cadenza semestrale, in via generale, ma non vincolante, nei mesi di gennaio e luglio, con coefficienti ISTAT FOI rispettivamente dei mesi di dicembre e giugno immediatamente precedenti.
- ✓ in funzione dei parametri e dei coefficienti correttivi di cui sopra si ottiene il valore di ϵ_{mc} da inserire nella formula precedente.
- ✓ il corrispettivo, inoltre, determinato sulla base della formula su indicata, deve essere ripartito in funzione delle stesse quote millesimali generali di proprietà tra le unità immobiliari. Ciò, in particolare, è valido per i lotti con fabbricati in linea o a torre plurifamiliari.
- ✓ 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, o per oneri di urbanizzazione, da aggiornare con i coefficienti ISTAT FOI, e da portare in detrazione, deve essere decurtato della quota di contributi pubblici in conto capitale ottenuti per tale fine se previsto e nel rispetto dei vincoli temporali dello specifico provvedimento di finanziamento. In sostanza, il concessionario, nella trasformazione/cancellazione del regime vincolistico, in via generale, 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, preferibilmente, di unico atto di trasformazione per l'intero lotto in caso di adesione complessiva;
 - stipulazione degli atti per le singole unità immobiliari 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, qualora si voglia procedere con un formale frazionamento urbanistico;
 - qualora, nel caso di tipologia a schiera, all'interno di un lotto, le superfici dei subalterni effettivamente di pertinenza dei singoli alloggi (unità immobiliari per servizi) differiscano entro la percentuale orientativa del 20% rispetto al sub-lotto (o somma dei subalterni di esclusiva pertinenza) più piccolo, il corrispettivo di trasformazione, escluse le maggiorazioni da applicare specificatamente ai capo schiera, sarà calcolato in funzione del coefficiente sull'indice fondiario dell'intero lotto. Ciò, soprattutto, se in fase di determinazione del prezzo di cessione degli alloggi non si è tenuto conto delle lievi superfici attribuite come singole pertinenze;
 - 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.
- ✓ 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;
- ✓ per tutte le 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.

In relazione alla determinazione dei corrispettivi di trasformazione del regime giuridico la voce da detrarre quale corrispettivo del diritto di superficie già sostenuto e da rivalutare con gli indici ISTAT FOI dalla data del pagamento alla data della trasformazione (C_{tot}), è così calcolato:



- *dal corrispettivo derivato dal valore dell'area trasformata dovrà essere detratto quanto già versato (rivalutato sulla base degli indici ISTAT FOI) al Comune in ottemperanza alle convenzioni di concessione del diritto di superficie/di proprietà o sostenuto in esecuzione diretta, rivalutato dalla data di pagamento se prima della stipulazione della convenzione o dalla data della convenzione per le quote rateizzate, maggiorati degli eventuali ulteriori costi eventualmente già versati a conguaglio al Comune per il consolidamento del diritto già concesso/ceduto (diritto di superficie/proprietà).*

C. Determinazione del corrispettivo in applicazione della formula di cui alla lettera B.

Il corrispettivo di trasformazione del regime giuridico di cui al comma 48 è pari a:

✓ $X_{\text{area+uu } 0,6} : [(A_{\text{area+uu}} \times 0,60 \times V_{\text{lotto}}) - (C_{\text{tot}} \times I_{\text{stat}})]$;

In ogni caso, i corrispettivi non possono essere inferiori rispetto al valore strettamente necessario per pareggiare gli eventuali corrispettivi di conguaglio a copertura dei maggiori costi legittimi di attuazione sostenuti dal Comune, o ancora da sostenere, rispetto a quanto provvisoriamente addebitato in convenzione, per la completa attuazione del Piano;

D. Applicazione dei commi 49-bis e 49-ter dell'art. 31 della L. 448/98

- ✓ in luogo della trasformazione del regime giuridico con l'acquisizione della piena proprietà dell'area è data facoltà di mantenere il diritto di superficie, previo consolidamento dello stesso con stipulazione dell'atto definitivo e pagamento dell'eventuale conguaglio dei maggiori costi di attuazione, e cancellazione dei limiti di prezzo massimo di vendita e di locazione della proprietà superficiale dell'unità immobiliare e di tutti i requisiti soggettivi;
- ✓ il corrispettivo per poter usufruire della possibilità di cui ai commi 49-bis e 49-ter dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii. è definito in applicazione del Regolamento attuativo dei commi citati approvato con Decreto del MEF in data 28.09.2020, n. 151, pubblicato nella GU S.G. n. 280 del 10.11.2020 e in vigore con decorrenza dal 25.11.2020;
- ✓ i successivi interventi edilizi, inoltre, saranno soggetti al pagamento degli oneri concessori in via ordinaria, con particolare riferimento al costo di costruzione.

9. Per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico si dovrà procedere, in ogni caso, con una doppia verifica:

- a. in prima analisi si ipotizza di acquisire le aree in procedura espropriativa per la realizzazione di un nuovo P.E.E.P. analogo a quello di interesse al fine di calcolare il costo di assegnazione delle aree direttamente in diritto di proprietà. Ovviamente si tratterebbe di un diritto di proprietà in conformità al regime vincolistico oggi vigente ai sensi dell'art. 35, comma 13°, della L. 865/71 e ss.mm.ii. che richiama i contenuti di cui ai commi primo, quarto e quinto dell'articolo 18, del d.P.R. 06.06.2001, n. 380. Tale verifica è importante sia per il raffronto con il costo attualizzato di un ipotetico rinnovo del diritto di superficie e sia per la verifica del rispetto della limitazione di cui all'ultimo capoverso del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98;
- b. in seconda analisi si procede con il calcolo del valore delle aree trasformate in una libera contrattazione.

10. Nel primo caso di cui alla lett. a. del precedente comma, nel considerare il costo di esproprio delle aree, bisogna fare riferimento all'acquisizione dell'intero ambito territoriale prima della trasformazione, poiché in tale situazione l'Amministrazione comunale opererebbe nel momento in cui dovesse attuare un intervento di edilizia economica e popolare. Solo successivamente all'acquisizione delle aree si potrebbe procedere all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e, pertanto, alla trasformazione irreversibile del territorio.

11. Nell'ambito di un Piano di Zona il corrispettivo di assegnazione dei lotti è determinato dalla somma dei costi sostenuti per l'acquisizione delle aree, per la loro urbanizzazione e per le spese generali di pianificazione e accessorie. In un intervento di edilizia libera, il valore dei lotti urbanizzati è determinato dalla somma dei valori delle aree prima della trasformazione, dei costi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, delle spese generali nonché dell'utile d'impresa o più genericamente della plusvalenza dovuta alla trasformazione urbanistica. Plusvalenza di cui, per i procedimenti in esame di trasformazione del regime giuridico, l'Amministrazione non dovrebbe tenere conto in quanto si tradurrebbe in un onere aggiuntivo a carico degli assegnatari.

12. Il ragionamento di cui sopra si fonda sul principio che l'Amministrazione pubblica acquisisce in procedura espropriativa le aree per edilizia economica e popolare per una finalità di interesse pubblico, senza agire alla stregua di un privato guadagnando sul valore di trasformazione e cessione dei lotti.



CITTÀ DI IGLESIAS

1. Contestualmente all'attivazione delle procedure di consolidamento del diritto di superficie e di trasformazione in piena proprietà, si procederà con l'accertamento della titolarità delle unità immobiliari con particolare attenzione ai trasferimenti, autorizzati o non, nonché alla verifica del rispetto dei vincoli di legge e dei patti convenzionali e di tutte le eventuali criticità.
2. Nel caso siano riscontrate violazioni, si procederà all'attivazione dei procedimenti di regolarizzazione e, eventualmente, sanzionatori per tutti i casi di violazione riscontrate con segnalazione delle fattispecie di possibile nullità totale o parziale degli atti transattivi posti in essere in violazione dei patti contrattuali e delle norme di legge imperative.
3. Ove la legge lo renda possibile si potrà procedere a sanare, concedendo piena liberatoria, ovvero riconoscendo la piena titolarità del diritto ai soggetti già detentori di un diritto di superficie acquisito in mancanza della necessaria autorizzazione e in violazione dei patti contrattuali derivanti dalla convenzione di concessione e di legge, da rilasciarsi da parte dell'autorità competente (in via generale il Comune), facendo sempre salva l'applicabilità delle sanzioni nei confronti dei cedenti per le violazioni dei patti contrattuali contenuti nelle convenzioni di assegnazione delle aree ex art. 35 della L. 865/71 con il Comune.
4. Per i fini di cui al precedente comma si rimanda ai principi previsti dalle disposizioni di cui al comma 49-bis e al comma 49-quater all'art. 31 della Legge 448/1998 in merito alla possibilità di cancellazione del regime vincolistico (massimali di prezzo e requisiti) da parte dei soggetti che ne abbiano interesse, anche se non più titolari del bene, anche a sanatoria degli atti già posti in essere. Tale facoltà è automaticamente contenuta nella procedura di trasformazione del regime giuridico di cui ai commi 45 e seguenti dell'art. 31 della L. 448/98, previo pagamento del corrispettivo di cui al comma 48, in quanto, dopo vent'anni dall'assegnazione originaria, contiene in sé anche gli effetti di cui ai commi 49-bis e 49-ter.

Art. 11 – Quantificazione del conguaglio e voci di spesa

1. L'art. 35 della L. n. 865/71, fin dalla sua prima formulazione, aveva inteso affermare il principio del perfetto pareggio economico, con corrispondenza delle entrate ed uscite e rimborso, da parte degli assegnatari delle aree o loro aventi causa, di tutte le spese legittime sostenute per l'acquisto delle aree da destinare alla realizzazione dei piani di edilizia economica e popolare e ad essi assimilati e la loro urbanizzazione e tale disposizione ha carattere di norma inderogabile idonea ad integrare automaticamente la convenzione ai sensi dell'art. 1339 Codice Civile.
2. Nel rispetto del precedente comma il calcolo dei corrispettivi di conguaglio, ove dovuti ed accertati nelle forme di legge e **qualora non già assorbiti dal corrispettivo di trasformazione in piena proprietà**, sarà effettuato considerando il solo rimborso di spese relative e conseguenti:
 - all'acquisizione delle aree ed al pagamento delle indennità di occupazione legittima e spese accessorie legittime strettamente connesse, tenendo fuori dal calcolo le spese sostenute per le istanze risarcitorie e gli interessi sulle stesse relative ai maggiori costi sostenuti o ancora da sostenere e strettamente conseguenti alle procedure acquisitive eventualmente divenute illegittime;
 - all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, in relazione alla quota parte di maggiori costi sostenuti o ancora da sostenere, sulla base delle stesse considerazioni di cui all'alinea precedente in relazione ai maggiori costi di acquisizione delle aree;
 - alle maggiori spese tecniche ed amministrative strettamente connesse con l'attuazione dei piani, sulla base delle stesse considerazioni di cui agli alinea precedenti.
3. Potranno entrare a far parte del calcolo delle spese per la determinazione del conguaglio, in via generale, le seguenti voci di spesa:
 - costo per l'acquisizione delle aree così come determinato:
 - a seguito di acquisizione bonaria;
 - a seguito di transazione extragiudiziale limitatamente ai costi relativi al valore dell'area e alle spese aggiuntive che non siano interessi per ritardato pagamento o maggiorazioni per riconoscimento di danno per procedure illegittime;
 - a seguito di acquisizione sanate ex art. 42-bis del T.U. sulle espropriazioni per pubblica utilità, in funzione della **sola indennità riconosciuta sul valore venale delle aree, escludendo le maggiori cifre in danno o per interessi moratori**;
 - per le aree oggetto di causa e successiva Sentenza del Tribunale Ordinario, o successivi gradi di giudizio, in funzione della **sola indennità riconosciuta sul valore venale delle aree, escludendo le maggiori cifre in danno per rivalutazione monetaria e interessi compensativi riconosciuti dal Giudice**. È anche esclusa la quota relativa agli interessi sulle somme addebitate dalla data delle Sentenze fino alla data degli effettivi pagamenti, fatta eccezio-



CITTÀ DI IGLESIAS

ne per la minima incidenza di interessi legali dalla data delle Sentenze e per i successivi 120 gg (tecnicamente necessari per l'ente per provvedere formalmente alle liquidazioni) commisurati alla sola quota come differenza tra il valore venale riconosciuto in giudizio e quanto addebitato provvisoriamente in convenzione o effettivamente pagato in attuazione di questa;

- in relazione alle procedure di cui ai due punti precedenti sono escluse integralmente le spese legali sostenute e/o addebitate al Comune derivanti da procedure illegittime. Sono altresì escluse tutte le ulteriori spese strettamente connesse quali, ad esempio: spese registrazione sentenze; spese legali varie per opposizione alle sentenze; spese tecniche e perizie; etc.; qualora strettamente connesse a procedure illegittime;
 - costo delle indennità di **occupazione legittima** così come valutate a seguito di stima di congruità da parte dell'U.T.E. di Cagliari o rideterminate con le sentenze a seguito dei contenziosi, compresi interessi, spese legali e spese di registrazione sentenze. In relazione agli interessi sono dovuti esclusivamente quelli relativi alle maggiori somme sulle indennità riconosciute dal Giudice rispetto a quanto calcolato dall'U.T.E. in origine, fino alla data delle sentenze e 120 gg successivi (quali tempi tecnici per disporre le liquidazioni formali da parte della Pubblica Amministrazione);
 - maggiore costo delle opere di urbanizzazione primaria come risultante dai progetti a consuntivo delle opere eseguite e collaudate, rispetto a quanto addebitato provvisoriamente in convenzione e detratti i contributi ottenuti, ove effettivamente esigibili (non si procede qualora tali oneri concessori non fossero stati indicati in via provvisoria e soggetti a conguaglio);
 - maggiori costi per spese tecniche ed amministrative connesse all'attuazione dei piani, ove effettivamente esigibili;
 - spese accessorie per la stipulazione degli atti pubblici, oneri notarili, imposte e tasse di registrazione, trascrizione e voltura nonché gli oneri eventualmente non corrisposti in numerario come da convenzione stipulata, qualora ancora esigibili e previo espletamento della attività di accertamento del debito.
4. Tali costi devono essere ripartiti tra gli enti attuatori per competenza territoriale, in relazione ai singoli comparti/Settori attuativi, e in funzione delle aree e dei relativi volumi ad ognuna assegnati in diritto di superficie provvisorio o in proprietà, e poi ripartite, eventualmente, nel caso l'ente attuatore non sia più in essere, tra i vari assegnatari aventi causa sulla base dei millesimi di proprietà dei singoli lotti.
5. Dalle somme imputate ad ogni assegnatario saranno detratte quelle eventualmente corrisposte dall'ente attuatore, al Comune o direttamente ai proprietari espropriati, in virtù della convenzione ex art. 35 della L. 865/71 e ss.mm. stipulata con il Comune di Iglesias.

In relazione alla determinazione dei conguagli per ogni singolo Piano di edilizia economica e popolare si deve procedere, in via generale, come segue:

- **(A):** *Determinazione dei costi complessivi a consuntivo per spese generali, per l'esproprio delle aree e per l'urbanizzazione delle stesse legittimamente addebitabili agli attuali proprietari superficiali/proprietari, in conformità al presente articolo comma 3, ripartiti su ciascuno degli enne interventi attuativi (intesi con riferimento ai soggetti attuatori) – la determinazione dei costi non deve contemplare interessi o maggiorazioni per rivalutazioni ISTAT – I costi sostenuti o ancora da sostenere per l'integrale attuazione dei Piani dovranno essere diminuiti dei contributi finalizzati già ottenuti e degli introiti derivanti dalla monetizzazione dei volumi acquisiti con l'esproprio delle aree e ad oggi ancora in capo al Patrimonio comunale, relativamente alla quota di edilizia residenziale e servizi strettamente connessi con la residenza – La determinazione dei costi stimati ancora da sostenere, pertanto, sarà conseguente alla definizione dei procedimenti acquisitivi ancora da definire e alla determinazione dei costi di completamento delle opere di urbanizzazione primaria, nonché all'entrata in vigore delle varianti in assestamento eventualmente da redigere e da adottare – Analogamente, sarà subordinata all'esecutività delle varianti, la quantificazione dell'introito potenziale derivante dalla cessione delle volumetrie in capo al Comune o che dovessero essere non alienate ma comunque facenti parte del proprio patrimonio non in quota ai servizi pubblici;*
- **(B):** *Dal corrispettivo dovuto di cui sopra (A) dovrà essere detratto quanto già versato (non rivalutato) in conformità alla convenzione ex art. 35 della L. 865/71 di assegnazione delle aree tra Comune e soggetti concessionari (principalmente Cooperative e A.R.E.A.). Importi poi presumibilmente posti a carico degli assegnatari/acquirenti, in fase di cessione delle unità abitative o unità immobiliari per servizi, in base alla contabilità del soggetto attuatore ed entro i massimali desumibili da Q.T.E. (Quadro Tecnico Economico) ove prescritto. In relazione agli oneri di urbanizzazione deve essere considerato quanto versato al Comune o realizzato in esecuzione diretta in conformità alle convenzioni stipulate. Alla stessa stregua devono essere considerati gli oneri di acquisizione delle aree e spese generali connesse, comprese quelle di pianificazione, direttamente sostenute dagli enti attuatori se delegati ai sensi e per gli effetti dell'art. 60 della L. 865/71 e ss.mm.ii.;*



CITTÀ DI IGLESIAS

- *(C) = (A - B): importo risultante per ogni singolo intervento, ripartito tra unità abitative a schiera e unità immobiliari in linea in funzione della volumetria dei singoli lotti. Ne consegue uguale valore per tutte le villette a schiera, qualora di pari volumetria urbanistica assegnata da Piano in assestamento e ripartizione del costo complessivo per i lotti in linea o a torre in funzione delle tabelle millesimali di proprietà di condominio. In assenza di tabelle millesimali condominiali si potrà procedere con la suddivisione semplicemente in proporzione alla superficie utile di ogni unità immobiliare (per tipologia) rispetto alla superficie complessiva dell'edificio o edifici nel lotto, come risultante da progetto allegato alla Licenza/Concessione edilizia o altro titolo equipollente;*
- *la determinazione dei corrispettivi a conguaglio deve essere effettuata in funzione della volumetria definitivamente assegnata ad ogni singolo lotto, come risultante da eventuale progetto di variante in assestamento di ogni singolo Piano di Zona o piano ad esso assimilato o da specifico atto deliberativo già originariamente assunto in fase di assegnazione o correlato alle attività di riordino patrimoniale di cui detto;*
- **il corrispettivo di conguaglio, se corrisposto, deve essere detratto dal corrispettivo di trasformazione in piena proprietà di cui al comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii.**

Art. 12 – Norma transitoria

1. Le disposizioni di cui al presente regolamento e dell'allegato "Criteri e sanzioni per la redazione delle convenzioni integrative di trasformazione del regime giuridico e di nuova assegnazione in proprietà" sostituiscono, ove in contrasto, e integrano tutte le altre disposizioni comunali eventualmente già adottate in materia di edilizia economica e popolare.

Art. 13 – Entrata in vigore

1. Il presente discipline entra in vigore il giorno successivo all'intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale.



ALLEGATO: criteri e sanzioni ai sensi dei commi 8° e 14° dell'art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii. per la redazione delle convenzioni di consolidamento del diritto di superficie già concesso e per la redazione delle convenzioni integrative e sostitutive di trasformazione del regime giuridico e di nuova assegnazione in proprietà (o scritture private autenticate)

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 (scrittura privata) sarà approvato con atto gestionale sulla base dei seguenti presupposti:

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

Nel caso si proceda con il consolidamento del diritto di superficie senza la contestuale acquisizione della piena proprietà del lotto, gli schemi di contratto dovranno essere redatti in conformità ai seguenti criteri e sanzioni, ai sensi dei commi 8° e 14° dell'art. 35 della L. 865/71, ad integrazione e rettifica dei criteri richiamati nelle convenzioni provvisorie di concessione del diritto di superficie già stipulate con gli enti attuatori.

Analogamente, per le nuove assegnazioni, per eventuali nuovi lotti o per i lotti che dovessero rientrare in capo al patrimonio comunale per decadenza delle precedenti assegnazioni, **o, più in generale, per la stipulazione di convenzioni sostitutive con nuova decorrenza del termine ventennale** del regime vincolistico, 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, esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'accesso all'edilizia economica e popolare (agevolata), 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.
Qualora l'intervento sia di edilizia agevolata-convenzionata con il concorso del contributo statale o regionale si dovrà tener conto dei vincoli inderogabili di cui al decreto ministeriale o determinazione regionale di finanziamento degli interventi. Il corrispettivo di cessione calcolato come da Q.T.E. nel rispetto di cui alla presente lettera dovrà essere ridotto del contributo pubblico concesso, nel rispetto delle disposizioni regionali o nazionali di finanziamento;
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



CITTÀ DI IGLESIAS

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 (venti anni): 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 (agevolata).

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 inedita 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;
- 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



CITTÀ DI IGLESIAS

momento vigente dal 61° giorno in poi, fatta salva la possibilità di incamerare la rata scaduta tramite escussione della polizza fidejussoria;

- il mancato pagamento delle rate o anche di una sola rata entro diciotto mesi dalla loro scadenza comporta l'attivazione delle procedura di riscossione forzata nelle forme di legge, nonché l'eventuale attivazione della clausola di decadenza prevista della convenzione ex art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii.. In tal caso si procederà previa messa in mora e in caso di ulteriore inadempimento entro il termine di ulteriori 90 giorni si avrà la decadenza ex art. 1456 del Codice Civile da richiamare espressamente nel contratto definitivo;
- in caso di ritardo di pagamento delle rate oltre i 18 mesi si procederà con la decadenza ex art. 1456 del C.C.;
- in caso di inadempienza 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;

Sono fatti salvi i vincoli e le sanzioni di cui alla convenzione provvisoria originaria di concessione del diritto di superficie, per quanto non in contrasto con quanto su prescritto e/o superato dalla legislazione vigente.

I contenuti di cui alle convenzioni di consolidamento, inoltre, devono riportare i contenuti obbligatori riportati nel regolamento per il consolidamento del diritto di superficie e trasformazione in piena proprietà e, comunque, secondo quanto previsto nei singoli specifici atti amministrativi con cui vengono stabiliti i parametri e contenuti definitivi per il consolidamento del diritto di superficie/proprietà concesso.

In tutti i casi di decadenza sarà 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.

Le convenzioni per il consolidamento del diritto di superficie devono essere stipulate in conformità con le convenzioni provvisorie già stipulate con i rispettivi enti attuatori danti causa, da integrarsi con i criteri, i vincoli e le sanzioni di cui sopra qualora questi non siano contemplati o più restrittivi rispetto a quanto contenuto nelle suddette convenzioni provvisorie.



SOMMARIO

- Art. 1 – Oggetto del regolamento e finalità
- Art. 2 – Soggetti ammessi - Soggetti destinatari delle procedure di consolidamento del diritto di superficie/proprietà – Attività necessarie
- Art. 3 – Cos'è il conguaglio
- Art. 4 – Attività informativa
- Art. 5 – Richiesta – Attivazione della procedura
- Art. 6 – Comunicazione corrispettivo e accettazione
- Art. 7 – Formalizzazione del consolidamento e atti di trasformazione - Spese
- Art. 8 – Versamento del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico in piena proprietà
- Art. 9 – Quantificazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico
- Art. 10 – Accertamenti e regolarizzazione per lievi violazioni
- Art. 11 – Quantificazione del conguaglio e voci di spesa
- Art. 12 – Norma transitoria
- Art. 13 – Entrata in vigore
- ALLEGATO: Criteri e sanzioni ai sensi dei commi 8° e 14° dell'art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii. per la redazione delle convenzioni di consolidamento del diritto di superficie già concesso e per la redazione delle convenzioni integrative e sostitutive di trasformazione del regime giuridico e di nuova assegnazione in proprietà