



COMUNE DI SANT'ANTIOCO

Cap. 09017 – Provincia del Sud Sardegna

Assessorato alla Pianificazione urbanistica –
Edilizia privata – Lavori pubblici e servizi
tecnologici – Patrimonio e demanio

10.12.2019

Agg. 30.11.2020

DISCIPLINARE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ O PER LA SOSTITUZIONE DELLE CONVENZIONI IN PROPRIETÀ ANTE L. 179/92, AI SENSI DEI COMMI 45÷50 DELL'ART. 31 DELLA L. 448/1998 E SS.MM.II. RELATIVAMENTE ALLE AREE GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE O IN PROPRIETÀ VINCOLATA AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L. 865/71 E SS.MM.II.. - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI, DELLE MODALITÀ DI PAGAMENTO E PER LA REDAZIONE DELLE CONVENZIONI INTEGRATIVE E SOSTITUTIVE –

Integrazione e aggiornamento a seguito dell'approvazione del Regolamento attuativo dei commi 49-bis, 49-ter e 49-quater dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii. operata con il Decreto del MEF del 28.09.2020, n. 151, pubblicato nella GU S.G. n. 280 in data 10.11.2020 e in vigore a decorrere dal 25.11.2020.

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

 **ORDINE DEGLI INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI**
DOTTORE MAGISTRALE IN INGEGNERIA
MASSIMILIANO SCHIRRU
SEZIONE A - N° 3097
INGEGNERE CIVILE AMBIENTALE, INDUSTRIALE, DELL'INFORMAZIONE



Piani di Edilizia Economica e Popolare

***(Piani di Zona o Piani di localizzazione ex artt. 50 o 51 della L. 865/71 e ss.mm.ii.)
Interventi di edilizia sovvenzionata o agevolata-convenzionata***

DISCIPLINARE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ O PER LA SOSTITUZIONE DELLE CONVENZIONI IN PROPRIETÀ ANTE L. 179/92, AI SENSI DEI COMMI 45÷50 DELL'ART. 31 DELLA L. 448/1998 E SS.MM.II. RELATIVAMENTE ALLE AREE GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE O IN PROPRIETÀ VINCOLATA AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L. 865/71 E SS.MM.II.. - 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. 50 del 19/12/2019 e modificato ed integrato a Dicembre 2020

INDICE

- Art. 1 – Oggetto del disciplinare e finalità
- Art. 2 – Soggetti ammessi
- Art. 3 - Attività informativa
- Art. 4 – Richiesta – Attivazione della procedura – Bando pubblico
- Art. 5 – Comunicazione corrispettivo e accettazione
- Art. 6 – Formalizzazione e atti di trasformazione
- Art. 7 – Spese
- Art. 8 – Versamento del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico
- Art. 9 – Quantificazione del corrispettivo
- Art. 10 – Accertamenti e regolarizzazione per lievi violazioni
- Art. 11 – Norma transitoria
- Art. 12 – Entrata in vigore

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

Art. 1 – Oggetto del disciplinare e finalità

1. Il presente disciplinare ha ad oggetto:

- la trasformazione del regime giuridico di assegnazione dal diritto di superficie alla piena proprietà 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 in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma e seguenti, della medesima Legge n. 865/1971. Sono equiparati ai Piani di Zona anche gli interventi compresi nei Piani di Lottizzazione privata ai sensi 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 saranno successivamente denominati "Piani di Zona" (PdZ) o "Piani di Edilizia Economica e Popolare" (PEEP);
- la trasformazione del regime giuridico di assegnazione dal diritto di proprietà ante L. 179/92 (stipulate ante 15.03.1992 o dopo mantenendo lo stesso regime vincolistico precedente, di valenza 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 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii.. In relazione a tale fattispecie le procedure per la trasformazione del regime giuridico 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, in conformità al nuovo regime vincolistico per le assegnazioni direttamente in proprietà, che gli assegnatari dovranno versare al Comune. Il corrispettivo contempla in sé l'onere di conguaglio ipoteticamente dovuto per il consolidamento del diritto di superficie, in funzione della superficie e del volume definitivamente concessi, 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;
- 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 Sant'Antioco. L'importo calcolato non contempla gli eventuali oneri di conguaglio per la concessione del diritto di superficie, o di proprietà, ancora vantabili dal Comune per i maggiori costi sostenuti o, eventualmente, dovuti a seguito della definizione delle procedure acquisitive ancora in essere e del completamento delle procedure attuative, comprese le urbanizzazioni. La cancellazione dei vincoli sui limiti di prezzo massimo di vendita e di locazione, nonché di tutti i requisiti soggettivi, deve essere preceduta, ove possibile, dall'atto di consolidamento del diritto di superficie, o di proprietà, o essere contestuale ad esso. Qualora non sia ancora possibile

definire il corrispettivo di conguaglio 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 (commisurato al costo acquisizione aree) con la convenzione ex art. 35 della L. 865/71;

- le procedure per la stipulazione degli atti definitivi di consolidamento del diritto di superficie e di contestuale trasformazione del regime giuridico (acquisizione piena proprietà o sola cancellazione vincoli), subordinatamente all'**iscrizione** delle relative aree di sedime dei fabbricati, o di pertinenza dei lotti, al **patrimoine disponibile comunale di Sant'Antioco**.

Il consolidamento del diritto di superficie dovrà contemplare la definizione delle volumetrie e delle aree effettivamente concesse sulle quali potrà essere operata la trasformazione in piena proprietà (solo per queste aree sarà preliminarmente effettuato il passaggio al Patrimonio disponibile dell'Ente).

Subordinatamente alla redazione e approvazione degli atti di pianificazione in assestamento si potrà provvedere al frazionamento delle aree effettivamente oggetto di concessione e cessione in piena proprietà e all'iscrizione delle stesse al patrimonio disponibile dell'ente.

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, previa adozione dei Piani in variante e assestamento e conseguente individuazione tramite opportuno rilievo topografico e successivo frazionamento se necessario, resteranno al Patrimonio indisponibile del Comune e su tali parti non sarà confermato il diritto di superficie concesso. Tali aree rientreranno nella piena disponibilità del Comune e saranno ridestinate a verde e servizi in conformità alle previsioni del nuovo studio urbanistico in variante e assestamento.

2. Il Comune di Sant'Antioco è dotato di vari Piani attuativi per l'edilizia economica e popolare, Piani di Zona approvati ai sensi della L. 167/62 e ss.mm. o interventi ad essi assimilati e approvati ai sensi degli artt. 50 o 51 della L. 865/71 o dell'art. 33 della L.R. 23/85 e ss.mm.ii.. Il Comune in fase gestionale, mediante convenzioni ex art. 35 della legge n. 865/1971 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 superficaria 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 superficaria novantanovenale;
 - il diritto di proprietà, su una parte minimale delle aree edificabili all'interno dei Piani di Zona, sempre al fine della realizzazione di alloggi di tipo economico popolare, 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 considerarsi 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. Il presente disciplinare prevede, pertanto, 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, di trasformare quel diritto di proprietà superficaria 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.

4. Il consolidamento del diritto di superficie, effettuabile a seguito dell'acquisizione delle aree al Patrimonio comunale e della definizione di tutti i costi dovuti inerenti il singolo intervento costruttivo - convenzione, in ogni caso, può essere di fatto formalizzato con la stipulazione dell'atto di trasformazione in piena proprietà o con l'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 di cui al capoverso precedente, pertanto, ha valenza di atto definitivo e chiude ogni vertenza con il Comune di Sant'Antioco in ordine a tutti i costi di assegnazione dell'area.

5. Il presente disciplinare è approvato in attuazione del disposto di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 19.12.2019 e alla deliberazione di approvazione del presente disciplinare integrato 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 la deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 06.12.2004.

6. 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.

7. A seguito delle attività di cui al precedente comma in conformità ai P.E.E.P. in variante e assestamento, tutte le aree fondiarie per residenze e per servizi strettamente connessi con la residenza dei Piani oggetto delle attività di cui ai precedenti commi 1 e 6 saranno iscritte al **Patrimonio disponibile** del Comune di Sant'Antioco 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

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 superficiaria, 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. 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 proprietà.

3. Qualora vi siano cause ostative al consolidamento dovute alla presenza di criticità riconducibili alle problematiche di cui al precedente comma 3., 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.

4. Nei casi in cui l'intervento costruttivo non sia stato completato nel pieno rispetto dei vincoli temporali di cui alla convenzione di assegnazione ex art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii., sia in regime di diritto di superficie che in proprietà vincolata, o, ancor più, sia ancora in essere la realizzazione del fabbricato, pur non essendo stata operata la decadenza o la risoluzione contrattuale a seguito della concessione di ulteriori termini perentori per adempiere ai vincoli convenzionali, potrebbe essere stipulato l'atto di trasformazione in piena proprietà ma con la decorrenza del regime vincolistico ventennale, di cui al comma 46 dell'art. 31 della L. 448/98, dalla data di stipulazione del nuovo atto.

5. Nei casi di cui al comma precedente, qualora sia autorizzabile la cessione dell'unità immobiliare in corso di costruzione, il soggetto acquirente dovrà avere i requisiti per l'accesso all'edilizia agevolata-convenzionata e potrà operare esso stesso la trasformazione in piena proprietà alle condizioni di cui al precedente comma 4.

Art. 3 - 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 trasformazione in questione, 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 disciplinare 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 Responsabile 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.

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, prioritariamente per gli enti attuatori e per i proprietari, pieni (con convenzione con vincoli pattizi ante L. 179/92) o superficiali, aventi causa dagli enti attuatori, per l'invito al versamento dell'eventuale conguaglio dei maggiori costi di attuazione (acquisizione aree e urbanizzazione) legittimamente dovuti e per poi procedere prioritariamente con il consolidamento del diritto di superficie in loro favore. Con la stessa istanza, sarà proposta la contestuale trasformazione del regime giuridico 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 con la presenza del responsabile dei procedimenti e/o figure professionali esperte all'uopo individuate, ove i beneficiari interessati potranno recarsi 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. 4 – Richiesta – Attivazione della procedura – Bando pubblico

1. Il procedimento si attiva di norma ad istanza di parte 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. 3.

2. Nella fattispecie dei Piani oggetto del presente disciplinare, 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.

3. 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 espressamente escluse dalla trasformazione o 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.

4. La decorrenza del periodo ventennale di cui alla lett. a) del comma 46 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii., salvo che per i casi di cui ai commi 4° e 5° del precedente art. 2 del presente disciplinare, si ha dalla data di stipulazione della originaria convenzione provvisoria/definitiva di concessione del diritto di superficie o di proprietà con regime vincolistico tipico 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).

5. L'istanza, in bollo, deve essere corredata, per ogni unità immobiliare (alloggi o servizi privati), 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 Sant'Antioco per l'acquisizione del diritto di superficie o di proprietà ed eventuali ulteriori somme già versate in acconto o a saldo dell'eventuale conguaglio già richiesto;
- 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);
- 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.
6. In caso di istanza incompleta, il Comune si riserva la facoltà di richiederne la regolarizzazione e l'integrazione.
7. 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.
8. 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, in sede di prima applicazione, rispettivamente di € 20,00 e di € 200,00, da aggiornarsi con apposito atto dell'Amministrazione comunale. Gli importi sono da corrispondere contestualmente alla presentazione dell'istanza e da versare su apposito C.C. intestato al Comune di Sant'Antioco, Servizio di Tesoreria.
9. Anche nelle more della definizione di tutte le procedure acquisitive al patrimoniale Comunale di Sant'Antioco potrà essere data informativa e, contestualmente, invitati i cittadini a presentare istanza al Comune, previo bando da pubblicazione all'Albo Pretorio per un periodo non inferiore a 180 giorni. Le istanze che dovessero pervenire entro trenta giorni decorrenti dalla data dell'ultimo giorno di pubblicazione potranno usufruire delle condizioni agevolative sul corrispettivo di cui al successivo art. 9 del presente disciplinare.
10. Il bando di cui al comma precedente, da redigersi in conformità al presente disciplinare, dovrà essere redatto in base alle seguenti condizioni minime:
- a. pubblicazione all'albo pretorio on-line per almeno 180 (centoottanta) giorni naturali e consecutivi;
 - b. termini per la presentazione della domanda di adesione entro 30 (trenta) giorni dall'ultimo giorno di pubblicazione del bando all'albo pretorio on-line;
 - c. criteri e stime di base per il calcolo dei corrispettivi 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 dal bando – nel corso dei termini di pubblicazione del bando si potrà procedere con l'approvazione dei corrispettivi specifici di cui al comma 48 per i comparti per i quali siano state nel frattempo definiti gli aspetti urbanistici e quelli patrimoniali e finanziari di consolidamento;
 - d. presentazione delle istanze all'ufficio Protocollo del Comune di Sant'Antioco a mano o con raccomandata postale o via PEC all'indirizzo del protocollo da indicarsi nel bando, utilizzando la modulistica allegata allo stesso. Farà fede la data di arrivo al protocollo e non quella del timbro postale di spedizione;
 - e. le istanze che fossero state già presentate al Comune prima della pubblicazione del bando potranno essere fatte salve previa integrazione del versamento di cui alla successiva lettera f. entro i termini di presentazione delle istanze di cui al presente articolo. Inoltre, per gli stessi, dovranno essere rispettati i tempi di stipulazione degli atti stabiliti dal bando per la generalità – Le stesse istanze eventualmente presentate prima del bando potranno usufruire delle formule agevolative di cui al successivo articolo 9;
 - f. documentazione minima da allegare alla domanda di adesione, entro i termini posti dal bando:
 - 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 nel bando stesso, e pubblicato sul sito comunale o reso pubblico in corso di pubblicazione del bando. Il corrispettivo dovuto per la propria unità immobiliare potrà essere eventualmente chiesto allo stesso Settore preposto che ha indetto il bando;
 - g. stipulazione dell'atto pubblico definitivo o di atto preliminare entro 120 giorni dalla scadenza del bando;

- h. in caso di mancata presentazione di istanza entro i termini posti dal bando le condizioni agevolative sul corrispettivo di cui al successivo art. 9 del presente disciplinare non saranno più applicabili.

11. Sono esclusi dall'applicabilità del presente regolamento gli immobili e gli ambiti territoriali eventualmente inseriti in apposito elenco, approvato dall'Amministrazione comunale, che ne escluda la trasformazione in piena proprietà.

Art. 5 – 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 nella richiesta, 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 disciplinare, 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 180 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 l'apposito modello reperibile sul sito istituzionale del Comune, come specificato al precedente art. 3, 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. 4.

Art. 6 – Formalizzazione e atti di trasformazione

1. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sarà formalizzata con atto pubblico integrativo registrato e trascritto nei registri di pubblicità immobiliare, sulla scorta dello schema che dovrà essere approvato con atto gestionale da parte del Responsabile dell'ufficio competente e da redigersi in conformità ai criteri approvati espressamente dal Consiglio Comunale, unitamente al presente disciplinare.

2. La stipulazione dell'atto dovrà avvenire, di norma, entro 120 giorni dalla data di comunicazione dell'accettazione formale del corrispettivo di cui all'art. 5, 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 il Notaio 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.

Art. 7 – Spese

1. Le spese notarile, catastali e ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, se ed in quanto dovute, inerenti e conseguenti alla trasformazione, saranno a carico dell'assegnatario richiedente.

Art. 8 – Versamento del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico

1. Il corrispettivo per la trasformazione del regime giuridico di cui al comma 48 e ai commi 49-bis 3 49-ter deve essere versato a saldo anticipatamente alla stipulazione rispettivamente dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata mediante bonifico bancario o tramite assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Sant'Antioco, oppure con pagamento rateale come indicato nel comma successivo.

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 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), sottoscritto nelle forme di legge. L'adesione alla proposta dovrà essere formalizzata con la stipulazione dell'atto pubblico di assegnazione definitiva e di trasformazione del regime vincolistico, ai

sensi di legge, e la rateizzazione dovrà essere garantita tramite polizza fidejussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative come disposto dall'art. 2 del Regolamento approvato con Decreto del MEF del 28.09.2020, n. 151 a cui si rimanda integralmente, relativa alle rate a scadere e per tutto il periodo della rateizzazione. Tale garanzia deve essere consegnata all'atto del trasferimento del diritto di fronte all'ufficiale rogante;

- 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 nove mesi dalla loro scadenza con la contestuale impossibilità di incameramento della cauzione, comporta l'attivazione delle 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 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, potranno essere concesse deroghe alle norme di cui al presente disciplinare 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.

8. Lo stesso criterio di deroga di cui ai commi precedenti potrà essere applicato in caso di soggetto giuridico con riferimento allo stato patrimoniale o al Bilancio annuale della società (il caso di unità destinate a servizi strettamente connessi con la residenza).

Art. 9 – Quantificazione del corrispettivo

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.. Al valore base 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;
 - a. 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 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 valori a metro cubo edificabile per le tipologie a schiera e per le tipologie in linea. 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 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. Ciò potrà essere effettuato sulla base di quanto previsto nei progetti di variante e assestamento dei vari PEEP.

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 si può adottare il valore medio unitario ottenuto su più lotti e si applicano i 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:
 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 – in tale ultimo caso, sempre nel rispetto della dotazione minima di servizi strettamente connessi nell'intero piano nella misura del 5% della volumetria territoriale (L.R. 1/2019);
 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, 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). Ciò, sempre nel rispetto della quota minima del 5% di cui al punto precedente;

3. differenziazione dei valori per i casi non ricadenti nei due precedenti punti: ad esempio il caso di volumetrie destinate a locali commerciali, soprattutto se di medie o grandi dimensioni. In tal caso deve essere effettuata specifica perizia di stima del valore venale.
5. In alternativa a quanto indicato nel precedente comma 4 si può procedere con la richiesta di redazione delle stime all’Agenzia delle Entrate per tutte le aree interessate dalla trasformazione. In tal caso, si procederà con la richiesta delle stime del valore venale delle aree sulla base dei dati che saranno forniti dall’Amministrazione comunale, per le finalità di cui ai commi seguenti. Si procederà preferibilmente con il ricorso all’Agenzia delle Entrate ogni qualvolta vi siano contestazioni o contenziosi sul valore delle stime redatte dall’Ufficio. In tal caso, i costi delle stime faranno carico alla parte che ne farà richiesta.

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 parte dei volumi per s.s.c.r. sono già annessi alle abitazioni come volumi accessori;
- 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 le tipologie 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 moltiplicatori nella formula di cui al comma 48:
 - ❖ Tipologie binate o a schiera (con riferimento al valore 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 0,90;
 - ✓ 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 0,90 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 desunto dai Piani di Zona e valutato unitariamente, tenendo conto della volumetria complessiva, residenziale e per servizi strettamente connessi con la residenza: $Y_1 = \frac{Z_1}{m^3/m^2}$;
 - ✓ Indice fondiario di riferimento per il calcolo dei coefficienti relativi per le tipologie in linea o similari (Y₂). Indice fondiario medio desunto dai Piani di Zona e valutato unitariamente, tenendo conto della volumetria complessiva, residenziale e per servizi strettamente connessi con la residenza: $Y_2 = \frac{Z_2}{m^3/m^2}$;
 - ✓ Coefficiente per lotti con indice fondiario pari a quello di riferimento $Y_1 =$ _____, m^3/m^2 : _____ 1,00;
 - ✓ Coefficiente per lotti con indice fondiario pari a quello di riferimento $Y_2 =$ _____, m^3/m^2 : _____ 1,00;
 - ✓ Coefficiente per indice fondiario del lotto X: _____ $1,00 + ((Y-X) \times 0,20 / Y)$.

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)

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.

La stima base del valore venale delle aree, con riferimento al volume edificabile, dovrà essere effettuata per ogni singolo Piano di Zona prendendo in considerazione un lotto di indice fondiario pari al valore medio nello stesso Piano, con tipologia a schiera e una volumetria di riferimento di m^3 400. Il valore così ricavato sarà valido in un intervallo dimensionale in funzione della volumetria compresa tra 375 e 425 m^3 .

Qualora la volumetria dell'unità immobiliare superi il valore di 425 m^3 e fino a 500 m^3 si applicherà un coefficiente di riduzione variabile linearmente da 1,00 per unità da 425 m^3 a 0,90 per unità da 500 m^3 e oltre.

Qualora la volumetria dell'unità immobiliare sia inferiore al valore di 375 m^3 e fino a 300 m^3 si applicherà un coefficiente di maggiorazione variabile linearmente da 1,00 per unità da 375 m^3 a 1,10 per unità da 300 m^3 e meno.

Analogamente a quanto sopra si procederà per il valore venale delle aree con riferimento alla tipologia in linea e per unità immobiliari della dimensione media di 325 metri cubi. Il valore così ricavato sarà valido in un intervallo dimensionale in funzione della volumetria compresa tra 275 e 375 m^3 .

Qualora la volumetria dell'unità immobiliare in linea, di cui sopra, superi il valore di 375 m^3 e fino a 450 m^3 si applicherà un coefficiente di riduzione variabile linearmente da 1,00 per unità da 375 m^3 a 0,90 per unità da 450 m^3 e oltre.

Qualora la volumetria dell'unità immobiliare in linea, di cui sopra, sia inferiore al valore di 325 m^3 e fino a 275 m^3 si applicherà un coefficiente di maggiorazione variabile linearmente da 1,00 per unità da 325 m^3 a 1,10 per unità da 275 m^3 e meno.

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, saranno redatte due stime applicabili a tutti i lotti, come valore medio venale per la tipologia a schiera e per quelle in linea, su cui applicare i coefficienti di cui al comma precedente. Qualora si voglia adottare un valore base unitario per il calcolo del valore venale, a prescindere dalla tipologia edilizia, si potrà adottare in modo automatico un rapporto tra il valore venale base unitario della tipologia a schiera e quello della tipologia in linea pari a 0,90: valore venale base a metro cubo della tipologia in linea pari allo 0,90 del valore venale base a metro cubo della tipologia a schiera.

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: $A_{area+uu}$

- ✓ 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 ϵ/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 all'ultimo capoverso del comma 48, come di seguito indicato;
- ✓ Il calcolo dei corrispettivi di trasformazione del regime giuridico sarà effettuato con atto gestionale in applicazione dei criteri e parametri di cui al presente disciplinare.
- ✓ Il valore venale dell'area trasformata 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

- ✓ Si adotta in via ordinaria il coefficiente di riduzione del valore venale del bene trasformato, in applicazione del comma 48, nella misura pari a 0,60 (60% del valore venale del bene e, pertanto, equivalente riduzione del 40%);
- ✓ Il corrispettivo (X) è fissato nella differenza tra il valore come su indicato, rapportato all'unità di volume, delle medesime aree (A) ridotto del 40% (come stabilito al punto precedente) e gli analoghi oneri per

incidenza costo area già versati per la concessione del diritto di superficie rivalutati dalla data di versamento con i coefficienti ISTAT FOI (B): $(X = A \times 0,60 - B)$.

- ✓ La formula di calcolo di cui al comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii., da adottare per la trasformazione del regime giuridico ai sensi dei commi 45÷47 dello stesso art. 31, è di seguito riportata: $[(\epsilon_{mc} \times 0,60 \times V_{lotto}) - (C \times I_{stat})]$; dove:
 - $\epsilon_{mc} = A_{area+uu}$ riferito al valore venale unitario del volume fondiario al libero mercato (con riferimento al valore venale comprensivo 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. – Il presente coefficiente viene ridotto a 0,50 in caso di presentazione della domanda entro i termini stabiliti dal bando di cui al precedente art. 4 commi 9 e 10 e in caso di pagamento a saldo o con rateazione e stipulazione dell'atto pubblico di trasformazione entro i termini posti dal bando stesso;
 - V_{lotto} = volume complessivo del lotto;
 - C = contributo versato per la concessione del diritto di superficie (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 proprietà, maggiorati degli eventuali ulteriori eventuali costi già versati a conguaglio al Comune, rivalutati dalla data di pagamento all'ente attuatore o di acquisto dell'unità immobiliare;
 - I_{stat} = indice di rivalutazione ISTAT FOI (beni al consumo per famiglie, operai e impiegati) del contributo versato per la concessione 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 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, dato dal prodotto del costo di acquisizione area per i rispettivi coefficienti T e I di cui sopra: $\epsilon_{mc} \times T \times I$.
- ✓ Il coefficiente correttivo T di cui sopra non si applica ai lotti per i quali fossero state già definite le tabelle millesimali di proprietà (ove esistenti nei casi di unità a schiera su lotto unitario). In tal caso, il corrispettivo di trasformazione del regime giuridico deve essere calcolato per l'intero lotto e ripartito per singola unità immobiliare in funzione delle tabelle millesimali vigenti di condominio (riferito al lotto urbanistico).
- ✓ Ai sensi del comma 47 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii., la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente.
- ✓ Il corrispettivo, inoltre, determinato sulla base della formula su indicata, deve essere ripartito in funzione delle stesse quote millesimali generali di proprietà tra le unità immobiliari. Ciò, in particolare, è valido per i lotti con fabbricati in linea 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. In sostanza, il concessionario, nella trasformazione/cancellazione del regime vincolistico, non può avvantaggiarsi del contributo pubblico ottenuto per l'assegnazione del lotto.
- ✓ **Per i lotti plurifamiliari con unità a schiera, non dotati di tabelle millesimali, i parametri T e I dovranno essere calcolati sulla base delle caratteristiche tipologiche e di superficie di ogni singolo lotto o sub-lotto, e si dovrà procedere come segue:**
 - Determinazione del corrispettivo calcolato con la formula di cui al comma 48, per l'intero lotto. La maggiorazione per le unità capo schiera libere su tre lati deve essere applicata per il numero delle unità capo schiera in proporzione al numero di unità complessive della schiera;

- Stipulazione, in via preferenziale, 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;
- ✓ Trattandosi di assegnazioni effettuate quasi integralmente 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 provvisorie di concessione del diritto di superficie o cessione della proprietà vincolata 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.*

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:

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

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 superficaria 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.

Ai fini del calcolo di cui ai commi 49-bis e 49-ter, nella formula di cui al comma 48 deve essere considerato il coefficiente pari a 0,60 senza possibilità di riduzione, anche qualora l'istanza sia presentata entro i termini di cui al precedente art. 4 commi 9 e 10;

- ✓ 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 dovrebbe 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.

13. La trasformazione del regime giuridico dal diritto di superficie in piena proprietà è consentita esclusivamente per i Piani di cui al presente disciplinare, per le istanze che saranno formulate fino al 50° anno dalla data di assegnazione del diritto di superficie avvenuto in via provvisoria con la convenzione originaria.

14. Decorso il termine di cui al comma precedente sarà consentita solo ed esclusivamente la cancellazione dei limiti di prezzo di vendita e di locazione secondo i dettami del Decreto del MEF di cui al comma 49-bis dell'art. 31 della L. 448/98 e al 99° anno, in caso di rinnovo del diritto di superficie, dovrà essere corrisposto quanto previsto in convenzione: costo di acquisizione delle aree al momento del rinnovo e costo con stima per il rinnovamento delle urbanizzazioni.

Art. 10 – Accertamenti e regolarizzazione per lievi violazioni

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 di tutte le unità immobiliari con particolare attenzione alle transazioni, autorizzate 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 novato 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 – Norma transitoria

1. Le disposizioni di cui al presente disciplinare 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 regolamentari comunali in materia di edilizia economica e popolare, con particolare riferimento ai contenuti delle deliberazioni di C.C. n. 49 del 06.12.2004 e n. 50 del 19.12.2019.

Art. 12 – 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 per la redazione delle convenzioni integrative di trasformazione del regime giuridico e di nuova assegnazione in proprietà o di cancellazione del regime vincolistico

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

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

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 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 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 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.

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

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

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

dove:

Cr = canone revisionato;

C1 = canone iniziale di cui al comma primo;

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

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

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

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

- decadenza, con risoluzione della convenzione ex art. 1456 del Codice Civile, in caso di cessione non autorizzata dell'unità immobiliare costruita sull'area concessa;
- penale di € 0,01 a metro cubo edificabile per ogni giorno di ritardo fino ad un massimo di 150 giorni rispetto al termine decorrente dalla data di stipulazione della convenzione, per la presentazione del progetto del fabbricato in conformità al Regolamento di assegnazione aree. Decadenza, con risoluzione della convenzione ex art. 1456 del Codice Civile, in caso di ritardo superiore al 300° giorno dalla stipulazione della convenzione;
- decadenza, con risoluzione della convenzione ex art. 1456 del Codice Civile, in caso di ritardo rispetto al termine di 1 anno dal rilascio del Titolo a edificare per l'inizio dei lavori, salva la possibilità di richiedere la proroga del termine di inizio lavori, non superiore a dodici mesi, per gravi e documentati motivi (fermo restando il termine ultimo per completare i lavori) estranei alla volontà del concessionario che impediscano l'inizio entro i termini stabiliti;
- decadenza in caso di ritardo rispetto al termine previsto dal titolo edilizio per il completamento dei lavori, salvi i casi di richiesta di proroga per gravi e documentati motivi, estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione; per la parte non ultimata il concessionario dovrà presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione ed al versamento degli eventuali oneri;
- decadenza con risoluzione della convenzione ex art. 1456 del Codice Civile in caso di alienazione a terzi dell'area ineditata o parzialmente edificata o in mancanza totale o parziale delle relative opere di urbanizzazione o comunque prima che sia rilasciato il certificato di abitabilità;
- gli atti che stabiliscono prezzi di vendita o canoni di locazione superiori ai limiti indicati nel presente atto sono nulli per la parte eccedente i limiti stessi. La nullità può essere fatta valere dal Comune e da chiunque ne abbia interesse;
- il mancato versamento delle singole rate nei termini di cui alla convenzione comporta l'applicazione degli interessi di mora nella misura convenzionale di cinque punti oltre il tasso di interesse legale fatta salva la possibilità di riscossione coatta oltre il 240° giorno di ritardo;

- in caso di 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;

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

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

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 trasformazione del regime giuridico, inoltre, devono riportare i contenuti obbligatori riportati nel disciplinare relativo e, comunque, secondo quanto previsto nei singoli specifici atti amministrativi con cui vengono stabiliti i parametri e i contenuti definitivi per la trasformazione del diritto di superficie/proprietà concessi.

I criteri in esame non trovano applicazione nei casi di contestuale consolidamento del diritto di superficie e di cancellazione del regime vincolistico in applicazione dei commi 49-bis, 49-ter e 49-quater dell'art. 31 della L. 448/1998 e ss.mm.ii. come operanti in virtù dell'approvazione del loro Regolamento attuativo avvenuto con Decreto del Ministero dell'economia e delle Finanze in data 28.09.2020, n. 151, pubblicato nella GU Serie Generale n. 280 in data 10.11.2020 e in vigore dal 25.11.2020.

Qualora sia decorso il termine di vent'anni dalla originaria convenzione di concessione/cessione dell'area, l'atto integrativo deve semplicemente essere redatto in funzione della finalità di cessione dell'area dando atto della decadenza del regime vincolistico in materia di edilizia agevolata-convenzionata. Nessun criterio specifico è necessario.

Nel caso di cui al capoverso precedente si presuppone che l'intervento costruttivo sia stato attuato nel rispetto di tutti i vincoli convenzionali non sussistendo, pertanto, criticità in relazione a decadenza o risoluzione contrattuale per cui non si potrebbe operare la trasformazione.

In applicazione del Regolamento approvato con Decreto del Ministero dell'economia e delle Finanze in data 28.09.2020, n. 151, i contratti di sola cancellazione del regime vincolistico, di cui ai commi 49-bis e 49-ter, saranno redatti sulla base di schema da approvarsi con atto gestionale e dovranno contenere la semplice cancellazione dei vincoli in applicazione del Regolamento citato.