



COMUNE DI SINNAI
PROVINCIA DI CAGLIARI

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 11 Data 24/03/2011	OGGETTO:	APPROVAZIONE DEI CRITERI PER IL CAMBIO DI REGIME GIURIDICO NEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI "LUCERI" AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE 273/2002 – CRITERI PER L'ADEGUAMENTO NORMATIVO E L'ASSETTAMENTO FINANZIARIO DEL PIANO E PER IL CALCOLO DEL COSTO DI ASSEGNAZIONE DEI LOTTI LIBERI – VERIFICA QUANTITÀ E QUALITÀ DELLE AREE NEL P.I.P.
--	-----------------	---

L'anno **Duemilaundici**, il giorno **ventiquattro** del mese di **marzo** alle ore **17.00** nella Sala delle Adunanze Consiliari, alla prima convocazione in sessione ordinaria ed in seduta pubblica, si è riunito, ai sensi delle vigenti norme di legge, il Consiglio Comunale. Procedutosi all'appello nominale risultano:

CONSIGLIERI	P	A	CONSIGLIERI	P	A
1) SERRELI SANDRO	X		12)MALLUS FEDERICO	X	
2) TREMULO PAOLO		X	13)USAI ALICE		X
3) CHESSA GIOVANNI PASQUALE	X		14)DEIANA EMANUELE		X
4) SPINA MAURO	X		15)ORRU' ANDREA	X	
5) ZUNNUI NICOLA		X	16)LEBIU MASSIMO		X
6) LEONI MASSIMO		X	17)ZEDDA CELESTE		X
7) ATZORI LUCIA		X	18)PODDA SALVATORE		X
8) SATTÀ EMANUELE	X		19)ORRU' ALESSANDRO		X
9) SERRA MASSIMO	X		20)COCCO GIOVANNI	X	
10)MALLOCCI MASSIMILIANO	X		21)LOI LORENA	X	
11)PERRA MARCO	X				

Presenti	n° 11
Assenti	n° 10

Sono altresì presenti alla seduta, senza diritto di voto, gli assessori Signori:

ASSESSORI:	P	A		P	A
- PUSCEDDU M. BARBARA	X		- ALEDDA MATTEO	X	
- MELIS FAUSTINO	X		- CARTA MARIO	X	
- SCHIRRU VALTER	X				
- FALQUI GIOVANNI	X				

Presiede la seduta il Sig. **Serra Massimo** nella qualità di **Presidente del Consiglio** con l'assistenza del **Segretario** Generale Dr.ssa **Basolu Maria Antonietta**.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la proposta di deliberazione di cui all'oggetto, iscritta all'ordine del giorno e dotata dei pareri previsti dall'art. 49 del Decreto Legislativo del 18 agosto 2000 n. 267.

Risultano nominati scrutatori i Consiglieri Spina Mauro, Mallus Federico e Cocco Giovanni.
È assente il Consigliere Alessandro Orrù, pertanto i presenti sono n. **11**

IL CONSIGLIO COMUNALE

ESAMINATA l'allegata proposta di deliberazione avente per oggetto: *“Approvazione dei criteri per il cambio di regime giuridico nel piano per gli insediamenti produttivi “luceri” ai sensi dell’art. 11 della legge 273/2002 – criteri per l’adeguamento normativo e l’assestamento finanziario del piano e per il calcolo del costo di assegnazione dei lotti liberi – verifica quantità e qualità delle aree nel p.i.p”* predisposta a cura del Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Pubblica, Ing. Serra Silvia;

VISTI i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile inseriti nella stessa proposta di deliberazione, ai sensi e per gli effetti dell’articolo 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n° 267;

SENTITA l’esposizione dell’Assessore competente Architetto Aledda Matteo alla quale segue l’intervento del Consigliere Cocco Giovanni, riportati nel verbale dell’adunanza al quale si rinvia;

RITENUTO di provvedere all’approvazione dell’allegata proposta;

CON VOTAZIONE unanime espressa per alzata di mano il cui esito viene proclamato dal Presidente del Consiglio;

DELIBERA

1. Di approvare l'allegata proposta di deliberazione avente ad oggetto *“Approvazione dei criteri per il cambio di regime giuridico nel piano per gli insediamenti produttivi “luceri” ai sensi dell’art. 11 della legge 273/2002 – criteri per l’adeguamento normativo e l’assestamento finanziario del piano e per il calcolo del costo di assegnazione dei lotti liberi – verifica quantità e qualità delle aree nel p.i.p”*, che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. Di dichiarare, con separata votazione svoltasi con le modalità e lo stesso risultato della votazione precedente, il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell’art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to Dott. Massimo SERRA

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dr.ssa Maria Antonietta BASOLU

PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITÀ DELL'ATTO

La presente deliberazione è stata affissa oggi all'albo pretorio, ove resterà per 15 giorni, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 13.12.1994 n. 38 e successive modifiche ed integrazioni, con contestuale trasmissione ai Capigruppo consiliari.

Sinnai, 1/04/2011

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.^{ssa} Maria Antonietta Basolu

CERTIFICO CHE LA PRESENTE DELIBERAZIONE:

è divenuta esecutiva il giorno 24/03/2011, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo

18 agosto 2000 n° 267, poiché dichiarata immediatamente eseguibile.

Sinnai, 1/04/2011

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.^{ssa} Maria Antonietta Basolu

PER COPIA CONFORME AL SUO ORIGINALE AD USO AMMINISTRATIVO.

Sinnai, 1/04/2011

IL FUNZIONARIO INCARICATO
Asuni



COMUNE DI SINNAI
PROVINCIA DI CAGLIARI

**SETTORE URBANISTICA ED
EDILIZIA PUBBLICA**

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO:	APPROVAZIONE DEI CRITERI PER IL CAMBIO DI REGIME GIURIDICO NEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI "LUCERI" AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE 273/2002 – CRITERI PER L'ADEGUAMENTO NORMATIVO E L'ASSESTAMENTO FINANZIARIO DEL PIANO E PER IL CALCOLO DEL COSTO DI ASSEGNAZIONE DEI LOTTI LIBERI – VERIFICA QUANTITÀ E QUALITÀ DELLE AREE NEL P.I.P.
-----------------	--

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

PREMESSO che:

- con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 13 del 11/03/1992 (di adozione) esecutiva con provvedimento del CO.CI.CO. n. 04209/01/92 del 05/05/1992 e n. 68 del 16/11/1992 (di adozione definitiva) dichiarata esente da vizi dal CO.CI.CO. nella seduta del 17/12/1992 con nota n. 12981/01/1992, ha adottato definitivamente, ai sensi dell'art. 27 della Legge 22/10/1971, n. 865 e ss.mm. e degli artt. 20 e 21 della L.R. 22/12/1989, n. 45 e ss.mm. il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) in località Luceri, entrato in vigore con la pubblicazione nel B.U.R.A.S. n. 12 del 18/04/1995;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 19/02/1993, approvata con modifiche dal CO.CI.CO. in seduta del 10/06/1993, con nota prot. n. 837/01/93 e così ulteriormente modificata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 24/07/1996, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il regolamento per l'assegnazione delle aree, nel Piano per gli Insediamenti Produttivi, agli imprenditori che svolgano la propria attività economica nei settori dell'artigianato o della piccola industria e stabiliti i criteri per la formulazione della graduatoria tra le istanze concorrenti, regolamento ulteriormente modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 24/05/2000 esecutiva con provvedimento CO.RE.CO. in data 21/06/2000, prot. n. 1970/021 e poi con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 26/06/2002;
- il P.I.P. non risulta essere stato oggetto di successive varianti urbanistiche approvate con atto consiliare malgrado, di fatto, il numero e la conformazione dei lotti sia stata modificata rispetto alla configurazione iniziale al fine di ottimizzare l'utilizzo delle aree e permettere un maggior numero di assegnazioni;
- per quanto sopra, dovendo completare la stipulazione delle convenzioni di assegnazione (ancora per 5 lotti) e dovendo procedere con la possibilità di cambio di regime giuridico in proprietà, di cui ai successivi punti, si ritiene necessario procedere con l'assestamento urbanistico del Piano; ciò, con particolare riferimento alla risoluzione delle problematiche in ordine alla conformazione e alla superficie reale dei lotti;
- si è proceduto con una dettagliata analisi ricognitiva dei costi di attuazione del P.I.P., degli introiti per contributi RAS e dalle assegnazioni, nonché dell'attuazione delle convenzioni di assegnazione, al fine di definire gli aspetti finanziari e analizzare le eventuali problematiche per la completa attuazione del P.I.P. e la possibilità di assegnazione di tutti i lotti in proprietà;
- dall'analisi dei costi sostenuti per l'attuazione del P.I.P., spese generali, acquisizione aree, urbanizzazioni primarie e secondarie è emerso che questi, detratti i contributi RAS a destinazione vincolata, attualizzati con gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e

impiegati al 31/12/2010, hanno trovato copertura con i versamenti degli assegnatari; il raffronto è stato effettuato attualizzando gli importi, spese e introiti, al 31/12/2010; da quanto analizzato si può dedurre che non vi sono state falle finanziarie nell'attuazione del P.I.P.; nei prospetti allegati alla presente deliberazione sono riportati i costi sostenuti per spese generali e acquisizione aree attualizzati e per le urbanizzazioni; negli stessi prospetti sono stimati i costi di alcune opere di completamento delle urbanizzazioni secondarie e generali per l'assestamento urbanistico del P.I.P.; tali ulteriori spese trovano copertura in parte con le economie avutesi nei vari interventi di urbanizzazione (€ 51.013,96 di fondi RAS e € 61.005,05 di proventi dalle assegnazioni) e in parte con gli introiti stimati per il cambio di regime giuridico di assegnazione;

- il costo per l'attuazione del P.I.P. risultante dai prospetti è solo di poco superiore a quello preventivato inizialmente perché sono stati previsti interventi di completamento e miglioria delle opere di urbanizzazione secondaria a valere sulle economie e su parte degli introiti per il cambio di regime giuridico e, pertanto, non vanno a gravare sui costi delle assegnazioni già effettuate;

VISTI:

- le schede con i quadri riepilogativi dei costi attualizzati, sostenuti per l'acquisizione delle aree e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché i costi presunti ancora da sostenere per la completa attuazione delle urbanizzazioni secondarie e per l'assestamento urbanistico/finanziario del P.I.P. allegate alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale (allegati 2 e 3);
- i criteri di cui alla parte dispositiva del presente provvedimento da contenere nelle convenzioni di assegnazione in proprietà: atti integrativi per il cambio del regime vincolistico e nuove convenzioni;

CONSIDERATO che:

- ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della L. 865/71 nei Piani per gli Insediamenti Produttivi potevano essere assegnati in diritto di proprietà non più del 50% delle aree;
- nel P.I.P. Luceri quasi tutte le aree sono state assegnate in diritto di superficie;
- con la redazione del piano finanziario e successivi aggiornamenti non si è fatta alcuna differenziazione di calcolo tra il costo per il regime in proprietà e quello in superficie;
- ai sensi dell'art. 3, comma 64 della Legge 23/12/1996, n. 662, così come modificato dall'art. 11, comma 1 della Legge 12/12/2002, n. 273 è stata data la possibilità anche per i P.I.P., come per le aree nei P.E.E.P., di poter cambiare il regime vincolistico trasformando l'assegnazione di tutti i lotti in diritto di proprietà, su richiesta degli assegnatari;
- i commi 45÷50 dell'art. 31 della Legge 23/12/1998, n. 448 e ss.mm. stabiliscono i criteri per il cambio di regime giuridico nei P.E.E.P. senza specificare nel dettaglio le modalità da applicare nel caso dei P.I.P.;
- l'art. 11 comma 1 della L. 273/2002 stabilisce soltanto che il corrispettivo delle aree cedute in proprietà, in fase di cambio regime dal diritto di superficie, è determinato con deliberazione del Consiglio Comunale, in misura non inferiore alla differenza tra il valore delle aree da cedere direttamente in diritto di proprietà e quello delle aree da cedere in diritto di superficie, valutati al momento della trasformazione. La proprietà delle suddette aree non può essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi all'acquisto;
- si ritiene opportuno dare la possibilità a tutti gli assegnatari del P.I.P., in regola con gli impegni assunti in convenzione, di cambiare il regime vincolistico da diritto di superficie a diritto di proprietà ai sensi del combinato disposto del comma 1 della L. 273/2002 e dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L.448/98 e ss.mm.ii. per quanto non espressamente previsto dal comma 1 della L. 273/2002;
- la L. 448/98, art. 31 commi 45÷50 e ss.mm.ii., prevede la possibilità della trasformazione in diritto di proprietà del regime giuridico delle aree già concesse in diritto di superficie, o della modifica delle convenzioni per la cessione del diritto di proprietà stipulate ante L. 179/92 (o in conformità alle norme previgenti) per i Piani di Zona, il cui corrispettivo (X) è fissato nel 60% del prezzo di acquisizione (A) delle medesime aree (ex art. 5 bis L. 359/92) al momento della trasformazione

diminuito degli analoghi oneri rivalutati (B) già versati per la concessione del diritto di superficie o di proprietà ($X = 0,60 \times (A-B)$);

- nel caso del P.I.P. Luceri solo 3 lotti sono stati assegnati in diritto di proprietà con un regime vincolistico pressoché identico a quello delle assegnazione in diritto di superficie;
- si ritiene opportuno dare la possibilità anche agli assegnatari in diritto di proprietà di modificare il regime vincolistico con uno meno stringente, come ammissibile per i Piani di Zona, in conformità alle norme attualmente vigenti per la redazione delle convenzioni di assegnazione;

DATO ATTO che la trasformazione del regime giuridico delle aree deve essere formalizzata con la stipulazione di una nuova convenzione, che si rivela più vantaggiosa per gli assegnatari poiché abroga i vincoli particolarmente stringenti in ordine all'alienazione e locazione degli immobili edificati sulle aree concesse, sostituendoli con un nuovo vincolo trentennale consistente nell'imposizione da parte del Comune dei prezzi massimi di cessione e canoni massimi di locazione a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione nei PEEP o nei PIP, vincoli che cessano allo scadere dei trent'anni (calcolati a partire dalla data della prima convenzione di assegnazione), liberalizzando del tutto il diritto dei proprietari sugli immobili;

RILEVATO che:

- la trasformazione del regime giuridico delle aree P.I.P. deve essere formalizzata con la stipulazione di una nuova convenzione in analogia a quanto stabilito per i lotti residenziali dei Piani di Zona;
- ai sensi dell'art. 2 della Legge 10/77 lo schema di convenzione da adottarsi per la concessione dei lotti nei Piani per gli Insedimenti Produttivi debba essere redatto ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 salvo per quanto concerne i requisiti soggettivi;

RITENUTO, pertanto, per le summenzionate ragioni, di proporre agli assegnatari, sia in diritto di superficie che in proprietà, la trasformazione del regime giuridico delle aree loro concesse, in cambio di un corrispettivo previa sottoscrizione di una nuova convenzione integrativa e modificativa di quella originariamente stipulata;

RITENUTO che i corrispettivi dovuti per il cambio di regime giuridico debbano essere calcolati semplicemente sulla base della dimensione dei lotti adottando lo stesso criterio di cui al comma 48 dell'art. 31 della Legge 448/98 e in conformità al comma 1 dell'art. 11 della L. 273/2002;

CONSIDERATO che, ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 e successive modifiche e integrazioni:

- i corrispettivi per la cessione delle aree e per il cambio di regime giuridico possono essere dilazionati fino a 15 annualità costanti maggiorate degli interessi calcolati ad un tasso pari alla media dei rendimenti lordi dei titoli del debito pubblico soggetti a tassazione accertata dalla Banca d'Italia per il secondo mese precedente la data di stipulazione della convenzione (Rendistato);
- il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie o per la cessione in proprietà delle aree P.I.P. è pari alla quota parte, in termini volumetrici (o di superficie come nel caso in esame), del costo di acquisizione delle aree, del costo delle urbanizzazioni e delle spese generali del Piano;
- sono disciplinati i contenuti della convenzione che deve essere stipulata per atto pubblico fra il Comune e le Ditte per la cessione in proprietà delle aree comprese nei P.I.P.;

VISTO l'art. 35 della L. 865/1971, e successive modifiche e integrazioni, che disciplina i contenuti della convenzione che deve essere stipulata per atto pubblico fra il Comune e le ditte per la cessione in proprietà delle aree comprese nei P.E.E.P. nonché nei P.I.P. ai sensi del succitato art. 2 della Legge 10/77;

CONSIDERATO che:

- ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71, che richiama i contenuti della convenzione di cui all'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, commi 1, 4 e 5 (ex. art. 8, commi 1, 4 e 5 della L. 10/77), le convenzioni con gli assegnatari sono stipulate con vincoli validi per un periodo di trent'anni,

durante i quali l'alienazione e la locazione dei fabbricati edificati sono consentite alle condizioni, prezzi e canoni massimi determinati dal Comune;

- ai sensi del comma 46 dell'art. 31 della L. 448/98, le aree oggetto di trasformazione di cui al comma 45 del medesimo articolo devono essere disciplinate dalla convenzione di cui al punto precedente, i cui vincoli hanno una durata pari a quella massima prevista da queste ultime disposizioni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della prima convenzione, che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie, e quella di stipulazione della convenzione integrativa;

CONSIDERATO, inoltre, che le convenzioni devono prevedere:

- i criteri per la determinazione dei canoni di locazione e dei prezzi di cessione delle unità immobiliari;
- le sanzioni a carico dei concessionari in caso di inadempimento degli obblighi di cui alla convenzione e i casi più gravi nei quali l'inadempimento comporta la decadenza dal diritto sull'area; e che detti criteri e sanzioni, uguali per tutte le convenzioni, devono essere predeterminati in un'apposita deliberazione consiliare;

VISTI i criteri di cui alla parte dispositiva:

- per la redazione degli atti di nuove assegnazioni;
- per la redazione delle convenzioni integrative per la modifica delle convenzioni ex art. 35 della L. 865/71 relative alle aree comprese nei P.I.P. cedute in diritto di proprietà con il regime vincolistico previgente all'entrata in vigore della stessa Legge;
- per la redazione della convenzione integrativa ex art. 35 della L. 865/71 per la trasformazione in diritto di proprietà del regime giuridico dei lotti già concessi in diritto di superficie;

CONSIDERATO che:

- la previsione normativa di cui all'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla Legge 08/08/1992, n. 359 non è più applicabile a seguito delle recenti sentenze della Corte Costituzionale, si è posto al livello nazionale il dubbio sul criterio di calcolo del corrispettivo di cambio di regime giuridico di cui al comma 48 dell'art. 31 della Legge 448/98; la stessa Corte dei Conti della Regione Sardegna in un recente parere pone il dubbio sull'applicabilità, mettendo essa stessa in evidenza i diversi pareri espressi da diverse sezioni della Corte dei Conti al livello nazionale e deferendo la valutazione alle Sezioni Riunite della Corte;
- nel dubbio si ritiene che debba essere applicata una soluzione equa, soprattutto alla luce del fatto che nel passaggio al regime in proprietà permane comunque la natura vincolistica sopradetta, e inoltre il criterio di stima dettato dall'articolo 5-bis, comma 1, Decreto Legge 11 luglio 1992, n. 333 sembra fissare un criterio agevolato di acquisizione in piena proprietà delle aree, in favore di chi già ne godeva in diritto di superficie;
- la norma è stata concepita dallo Stato sia per mettere ordine nel regime delle assegnazioni, non facilmente controllabile per lunghi periodi dallo stesso Comune e sia per fare "cassa" con la finalità di sanare le falle finanziarie nei piani, creatisi proprio a seguito dei maggiori costi di urbanizzazione rispetto alle previsioni iniziali e sia per i maggiori costi di esproprio a causa spesso delle stesse norme succedutesi nel tempo, in ultimo a seguito delle citate sentenze;
- nel caso del P.I.P. Luceri, si è riscontrato che non vi sono falle finanziarie nella sua attuazione e pertanto si ritiene assolutamente congruo procedere con il criterio citato e riportato nella parte dispositiva del presente provvedimento;

DATO ATTO che vari assegnatari, sia formalmente che per le vie brevi, hanno effettuato la richiesta di cambio di regime giuridico sia prima che dopo l'entrata in vigore della legge 273/2002;

CONSIDERATO che l'ufficio ha stimato congruo come valore di acquisizione delle aree al libero mercato non urbanizzate e senza studio attuativo approvato, per la realizzazione di insediamenti produttivi, l'importo di € 37/mq, riducendo del 15% circa la stessa stima fatta precedentemente per

l'applicazione delle aliquote ICI (€ 42/mq) sul presupposto che, anche a seguito della notevole crisi economica, tale valore fosse eccessivo;

RITENUTO di procedere, sulla base delle problematiche riscontrate, alla revisione del Piano per gli Insediamenti Produttivi;

RITENUTO che gli atti stipulati in diritto di proprietà o di superficie, con il regime vincolistico previgente all'attuale formulazione dell'art. 35 della L. 865/71, possano essere nuovamente stipulati integralmente in proprietà, in conformità all'attuale regime vincolistico e ai contenuti del presente atto, precisando che l'eventuale importo da congruare da parte dei relativi assegnatari sia calcolato con criterio univoco; il tutto come meglio specificato nella parte dispositiva del presente provvedimento;

ACQUISITI sulla proposta della presente deliberazione il parere di regolarità tecnica del Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Pubblica e di regolarità contabile del Responsabile del Settore Finanziario, per quanto di propria competenza, resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.;

PROPONE DI DELIBERARE

1. **le premesse** costituiscono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. **DI APPROVARE** i criteri per il calcolo del corrispettivo di assegnazione dei lotti liberi, eventualmente resisi tali dopo rinuncia o decadenza e per il cambio di regime giuridico di assegnazione, nonché per la redazione del quadro finanziario definitivo del P.I.P. "Luceri", comprensivi di stima del valore attuale delle aree al libero mercato, allegato quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione (allegato 1);
3. **DI DARE ATTO** che:
 - ai sensi del comma 45 dell'art. 31 della L. 23/12/1998 n. 448, e del comma 50 dello stesso art. 31, che abroga l'art. 45, commi 75÷79, della L. 549/95 e l'art 3, commi 61 e 62 della L. 662/96, nonché del comma 1 dell'art. 11 della L. 273/2002 i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Zona e nei Piani per gli Insediamenti Produttivi approvati a norma della L. 865/71 e ss.mm.iii., già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del su citato art. 31 e del comma 1 dell'art. 11 della L. 273/2002 per i P.I.P.;
 - ai sensi del comma 46 dell'art. 31 della L. 448/98, i Comuni possono modificare le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 e con il regime vincolistico previgente all'entrata in vigore della L. 179/92, per la cessione del diritto di proprietà delle aree comprese nei Piani di Zona ex L. 167/62, con la soppressione dei limiti di godimento decennali e ventennali ivi previsti, in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del citato comma 48;
 - stessa procedura di cui al punto precedente si ritiene applicabile nel caso dei P.I.P. al fine di uniformare il regime di assegnazione in proprietà per quei casi di assegnazione già effettuate ma con regime vincolistico previgente;
 - ai sensi del comma 46 dell'art. 31 della L. 448/98, le aree oggetto di trasformazione di cui al comma 45 del medesimo articolo, e pertanto del comma 64 dell'art. 3 della Legge 662/96, devono essere disciplinate dalla convenzione di cui all'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, commi 1, 4 e 5 (ex. art. 8, commi 1, 4 e 5 della L. 10/77) i cui vincoli avranno una durata pari a quella massima prevista da queste ultime disposizioni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della prima convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie (analogamente per il diritto di proprietà) e quella di stipulazione della convenzione integrativa;
4. **DI PROPORRE**, ai sensi dell'art. 11 comma 3 della L. 273/2002 agli assegnatari del P.I.P. e loro aventi causa:

- già titolari del diritto di superficie: la trasformazione in diritto di proprietà del regime giuridico delle aree loro concesse, in cambio di un corrispettivo da calcolarsi ai sensi del comma 1 dell'art. 11 della L. 273/2002 e in conformità ai criteri approvati con il presente atto, previa sottoscrizione della convenzione di cui al precedente paragrafo 3. punto quarto, modificativa e integrativa di quella originariamente stipulata, recante la sostituzione dei vincoli sull'alienabilità, con nuovi vincoli consistenti nell'imposizione, per un periodo di trent'anni decorrente dalla data di stipulazione dell'originaria convenzione, di prezzi massimi di cessione e canoni massimi di locazione degli immobili a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di aree nel P.I.P. e nel divieto di alienazione a terzi entro i cinque anni dall'acquisto;
- già titolari del diritto di proprietà: la sottoscrizione di una nuova convenzione di cui al precedente paragrafo 3. punto terzo, modificativa e integrativa di quella originariamente stipulata recante la sostituzione del regime vincolistico e in cambio di un corrispettivo, analogamente a quanto stabilito per il passaggio da diritto di superficie in proprietà, come indicato al precedente punto del presente paragrafo;

5. DI DARE ATTO che i corrispettivi di cambio regime giuridico potranno essere pagati come segue:

- 50% in acconto entro la stipulazione dell'atto e due rate annuali pari al 25% ciascuna maggiorate degli interessi calcolati ad un tasso pari alla media dei rendimenti lordi dei titoli del debito pubblico soggetti a tassazione, accertato dalla Banca d'Italia, per il secondo mese precedente la data di stipulazione della convenzione integrativa (Rendistato);
- 100% entro la stipulazione dell'atto, fruendo della riduzione del 10% sull'importo fissato;

6. DI APPROVARE i criteri e sanzioni che dovranno essere recepiti nelle convenzioni per l'assegnazione dei nuovi lotti e, con gli adattamenti del caso, per le convenzioni di cambio di regime giuridico (nuove assegnazioni o atti integrativi) ai sensi del 14° comma dell'art. 35 della L. 865/71 precisando che gli stessi criteri dovranno essere adottati sia per il passaggio da diritto di superficie in proprietà e sia per l'adeguamento delle convenzioni già stipulate in proprietà sulla base del regime vincolistico precedente:

A) CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI PREZZI DI CESSIONE DELLE UNITA' 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 stipulazione della convenzione, sulla base del progetto esecutivo dell'intervento e del computo metrico estimativo;
4. una maggiorazione dei costi di cui sopra in funzione delle spese generali comprese quelle di preammortamento, progettazione e finanziamento effettivamente sostenute; l'applicazione delle maggiorazioni deve essere opportunamente supportata da documentazione tecnica o contabile a dimostrazione della sussistenza delle spese sostenute;
5. I.V.A. nella percentuale di legge, calcolata sul costo di costruzione, qualora dovuta.

Il prezzo iniziale di cessione delle unità immobiliari, calcolato come sopra, è suscettibile di variazioni, con periodicità non inferiore al biennio, sulla base degli incrementi ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati o, in alternativa, il prezzo di vendita può essere rideterminato aggiornando il computo metrico estimativo di progetto sulla base dell'aggiornamento dei prezzi risultanti dal Prezziario Ufficiale di riferimento;

- una diminuzione corrispondente ad una percentuale di deprezzamento dell'immobile, predeterminata ipotizzando uno stato di normale conservazione, in conformità al disposto dell'art. 12 del Regolamento di assegnazione delle aree PIP ;

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 tutto o in parte in locazione per la realizzazione di attività compatibili con il PIP.

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 180 giorni rispetto al termine di 180 giorni decorrenti dalla data di stipula della convenzione, per la presentazione del progetto del fabbricato. Decadenza, con risoluzione della convenzione ex art. 1456 del Codice Civile, in caso di ritardo superiore al 360° 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 della concessione edilizia 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 di tre anni dal rilascio della concessione edilizia 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;
 - il mancato versamento delle singole rate nei termini di cui alla convenzione comporta, per quanto riguarda la quota relativa agli oneri di urbanizzazione, l'applicazione di una penale ai sensi dell'art. 19 della L.R. 23/85 e ss.mm.ii. pari al 20% della rata medesima, qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni; del 50% qualora il versamento sia effettuato dal 121° al 180° giorno; del 100% qualora il versamento sia effettuato dal 181° al 240° giorno, salvo diverse disposizioni di legge vigenti alla data di stipulazione delle convenzioni. Decorso inutilmente il termine ultimo di cui sopra il Comune provvede alla riscossione coattiva con ingiunzione ai sensi degli articoli 2 e seguenti del testo unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con Regio Decreto 14 aprile 1910, n° 639. Per la quota relativa al costo dell'area ed agli oneri accessori verranno applicati gli interessi di mora nella misura convenzionale di cinque punti oltre il tasso di interesse legale fatta salva la possibilità di riscossione coatta oltre il 240° giorno di ritardo;
 - in caso di inadempimento o di inosservanza da parte del concessionario di obblighi eventualmente assunti circa la costruzione delle opere di urbanizzazione specificate nell'apposita convenzione, il Comune interverrà in sostituzione nell'esecuzione dei lavori suddetti, addebitandone le spese al concessionario e riservandosi la rivalsa sulle garanzie finanziarie da questi prestate, con l'applicazione di una penale pari al 10% sulla spesa sostenuta salvo eventuali maggiori danni; potrà inoltre essere ordinata la sospensione dei lavori di costruzione degli edifici fin quando le opere di urbanizzazione non saranno state adeguate secondo le prescrizioni del Comune;
 - in caso di gravi e ripetute violazioni dell'obbligo di determinare i prezzi di cessione ovvero di determinare o mantenere i canoni di locazione nella misura risultante dall'applicazione dei criteri di cui alla lettera B) di cui sopra si avrà decadenza ex art. 1456 del Codice Civile e conseguente estinzione del diritto di proprietà;
 - il Comune si riserva la facoltà di pronunciare la decadenza dalla concessione con conseguente estinzione del diritto di proprietà qualora successivamente vengano meno i requisiti di idoneità sia soggettivi che oggettivi che costituiscono i presupposti indispensabili del provvedimento di concessione o che siano richiesti dalla legge sia per la costituzione che per la continuazione del rapporto con particolare riferimento all'ipotesi di fallimento del soggetto attuatore;
 - in tutti i casi di decadenza verrà applicata una penale pari al 10% dell'intero corrispettivo di assegnazione, salvi i maggiori danni. Le opere totalmente o parzialmente realizzate saranno indennizzate dal Comune all'acquirente decaduto sulla base di una stima peritale compiuta a due tecnici esperti nominati rispettivamente dal Comune e dall'acquirente decaduto, ed in caso di mancato accordo, da un terzo, in funzione di arbitro, nominato dal Presidente del Tribunale di Cagliari, su istanza della parte più diligente. Le spese della stima peritale verranno detratte dall'indennità.

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

- 7. DI STABILIRE** che il corrispettivo base per la cessione in proprietà dei lotti di cui al precedente paragrafo **4.** sia determinato sulla base dei seguenti criteri:

- costo di acquisizione delle aree interessate dal P.I.P. in oggetto, partendo dai valori di mercato ad oggi e comprensive delle spese generali per l'attuazione del Piano (redazione Piano, frazionamenti, stipulazione atti, etc., esclusi i costi delle OO.UU.) ripartito a metro quadrato edificabile detratta la quota parte di contributi ottenuti dal Comune per l'attuazione del Piano;
- costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a metro quadrato edificabile, calcolati come segue:
 - oneri di urbanizzazione primaria e secondaria calcolati come sommatoria dei costi effettivamente sostenuti dall'Amministrazione comunale per la realizzazione delle opere esistenti, aggiornati con l'applicazione degli indici ISTAT, e dei costi ancora da sostenere per il completamento delle opere, detratti i contributi;

il costo stimato sulla base delle analisi dell'ufficio è pari a € 42,00/mq, corrispondente al valore indicato nelle tabelle per il calcolo dell'ICI per il P.I.P. in esame;

8. DI DEMANDARE a successivo atto gestionale l'approvazione della tabella definitiva di calcolo per unità immobiliare dei corrispettivi di cambio di regime giuridico di assegnazione;

9. DI DARE ATTO che:

- il cambio di regime giuridico non è obbligatorio ma, una volta informati gli assegnatari sulle possibilità offerte dalla legge e dall'Amministrazione comunale, deve essere espressa la volontà di adesione;
- non vi sono attualmente lotti liberi per nuove assegnazioni e che in caso di decadenza il prezzo di nuova assegnazione in proprietà sia pari al valore determinato per il cambio di regime giuridico al libero mercato comprensivo di spese generali di cui allo schema allegato, detratta l'incidenza dei contributi sommato al costo delle urbanizzazioni da porre a carico degli assegnatari detratti i contributi.

10. DI DARE ATTO che i nuovi criteri integrano e, laddove in contrasto, sostituiscono i criteri precedentemente approvati nel Regolamento per l'assegnazione delle aree del PIP, approvato con deliberazione n. 34 del 26.06.2002 e con gli atti amministrativi precedenti di approvazione dei contenuti della convenzione di assegnazione.

Data, 23.02.2011

**Il Responsabile del
Settore Urbanistica e Edilizia Pubblica**

F.to Ing. Silvia Serra

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA <i>Art. 49 D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267</i> <u>- FAVOREVOLE -</u>	
Data, 23.02.2011	Il Responsabile del Settore Urbanistica e Edilizia Pubblica
	F.to Ing. Silvia Serra

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE <i>Art. 49 D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267</i> <u>- FAVOREVOLE -</u>	
Data, 23/02/2011	Il Responsabile del Settore Finanziario
	F.to Rag. Consuelo Carta

**CRITERI GENERALI PER LA REDAZIONE DEL QUADRO FINANZIARIO DEFINITIVO DEL PIP
“LUCER”- CRITERI DI CALCOLO DEI CORRISPETTIVI PER IL CAMBIO REGIME GIURIDICO E
PER LE NUOVE ASSEGNAZIONI VALIDI PER L’ANNO 2011**

- A. Valore delle aree al libero mercato compresa incidenza spese generali, classificabili come zona D di espansione aventi analogo indice volumetrico territoriale del Piano per gli Insediamenti Produttivi in esame, non urbanizzate e senza studio attuativo approvato: €/mq 37,00
- B. Ipotetico costo di acquisizione di analoga area D come sopra per la realizzazione di analogo P.I.P. a quello in esame, pari alla metà del valore unitario al libero (ex art. 5bis L.359/92) : €/mq 18,50

Formula da applicare per il calcolo del corrispettivo di cambio regime giuridico

Per quanto indicato in premessa si ritiene che il criterio di calcolo del corrispettivo di cambio di regime giuridico di assegnazione sia calcolato tenendo conto dell’ipotetico costo complessivo di assegnazione, ad oggi, diminuito dell’importo complessivamente versato e rivalutato con i coefficienti ISTAT, come segue:

- il corrispettivo (X) è fissato nel 60% della differenza tra metà del prezzo di acquisizione al libero mercato delle medesime aree (A) e gli analoghi oneri complessivi rivalutati (B) già versati per la concessione del diritto di superficie o di proprietà ($X = 0,60 \times (A-B)$);

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

Costo di assegnazione direttamente in regime di proprietà degli eventuali lotti resisi liberi a seguito di decadenza dei lotti già assegnati: € 42,00/mq