

Allegato A alla Deliberazione n. 5 del 18/03/2014
AGGIORNAMENTO CRITERI DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 49 DEL 28.11.2012 PER
LA TRASFORMAZIONE DEL REGIME GIURIDICO NEI P.E.E.P. AI SENSI DEI COMMI 45÷50
DELLA L. 448/98 E SS.MM.II..

I parametri di cui tener conto per la determinazione del costo unitario a m3 da utilizzare nella formula di cui al comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98, sono di seguito riportati:

- Destinazione d'uso dei volumi: residenziale abitativo o servizi strettamente connessi con la residenza. Allo stato attuale, tenuto conto della forte crisi economica del settore produttivo in generale e della possibilità di utilizzare in toto o in parte tale volumetria per abitazioni, si ritiene di non adottare alcuna differenziazione. Ciò, ancor più se si tiene conto che nei P.E.E.P. in esame la quasi totalità dei volumi per s.s.c.r. è già annessa alle abitazioni;
- Tipologia edilizia (T): unità monofamiliari isolate (1) o binate (2), villette a schiera (3), fabbricati in linea (4). In tal caso si ritiene che il valore unitario per le tipologie 1 e 2 debba essere superiore al valore per le tipologie 3 e ancor più rispetto alla 4. Si adottano i seguenti coefficienti correttivi al valore medio base di esproprio da utilizzare come moltiplicatori nella formula di cui al comma 48:
 - ✓ Tipologia a schiera, escluse le unità caposchiera quando libere su tre lati: **coefficiente 1,00:**
 - ✓ Tipologia a schiera, per le unità caposchiera quando libere su tre lati: **coefficiente 1,05:**
 - ✓ Tipologia monofamiliare isolata o bifamiliare binate quando libere su tre lati: **coefficiente 1,10:**
 - ✓ Tipologia in linea con condominio fino a 15 unità immobiliari: **coefficiente 0,95:**
 - ✓ Tipologia in linea con condominio superiore a 20 unità immobiliari: **coefficiente 0,90:**
 - ✓ Tipologie in linea con condominio compreso tra 16 e 20 unità immobiliari: **coefficiente compreso tra 0,94 e 0,90 per interpolazione lineare;**
- Indice fondiario dei lotti (I):
 - ✓ Indice fondiario di riferimento per il calcolo dei coefficienti relativi (Y): **Y = 1,90 m3/m2;**
 - ✓ Coefficiente da adottare per l'indice fondiario di riferimento Y = 1,90 m3/m2: **1,00;**
 - ✓ Coefficiente in funzione dell'indice fondiario del lotto X: **1,00 + ((Y-X) x 0,15 / Y).**

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

La formula di calcolo di cui al comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii., da adottare per la trasformazione del regime giuridico ai sensi dei commi 45÷47 dello stesso art. 31, è di seguito riportata: $[(€_{mc} \times 0,60 \times V_{lotto}) - (C_a \times I_{istat})]$; dove:

- €_{mc} = valore unitario del volume fondiario al libero mercato (con riferimento all'incidenza di acquisizione area in procedura espropriativa sulla base dei valori vigenti al momento della trasformazione in funzione dei coefficienti correttivi di cui sopra);
- 0,60 = riduzione prevista dall'art. 31 comma 48 della L. 448/98 e ss.mm.ii.;
- V_{lotto} = volume complessivo del lotto;
- C_a = contributo versato per la concessione dell'area (sola quota parte relativa al costo di espropriazione delle aree);
- I_{istat} = indice di rivalutazione ISTAT (beni al consumo per famiglie, operai e impiegati) del contributo versato per la concessione dell'area.

L'importo poi determinato sulla base della formula di cui al punto precedente deve essere ripartito tra le unità immobiliari del lotto, sulla base delle quote millesimali.

Importante precisare che nella formula per il calcolo del corrispettivo di cui al comma 48, l'importo versato per l'assegnazione delle aree, da aggiornare con i coefficienti ISTAT, e da portare in detrazione, deve essere decurtato della quota di contributi pubblici ottenuti per tale fine. In sostanza, il concessionario, nella trasformazione/cancellazione del regime vincolistico, non può avvantaggiarsi del contributo pubblico ottenuto per l'assegnazione del lotto.

Per i lotti plurifamiliari con unità a schiera, non dotati di tabelle millesimali, si dovrà procedere come segue:

- Determinazione del corrispettivo calcolato con la formula di cui al comma 48, per l'intero lotto. La maggiorazione per le unità caposchiera libere su tre lati deve essere applicata per il numero delle unità caposchiera in proporzione al numero di unità complessive della schiera;
- Stipulazione di unico atto di trasformazione per l'intero lotto in caso di adesione complessiva;

- Stipulazione di atti per le singole unità abitative previo frazionamento e adozione degli atti tecnico urbanistici necessari per la cessione in proprietà dei su-lotti;
- Comunicazione del corrispettivo a tutti gli assegnatari del lotto, dando l'opportunità di una ripartizione dei costi di trasformazione in funzione di parametri diversi proposti dagli stessi assegnatari, fermo restando l'importo complessivo del lotto determinato e comunicato dall'Amministrazione comunale.

Agevolazioni sul corrispettivo per la trasformazione del regime giuridico

Nel caso di adesioni nel corrente anno 2014, da formalizzarsi con il versamento del corrispettivo a saldo e la stipulazione dell'atto definitivo o con versamento dell'anticipazione minima del 20% e stipulazione dell'atto preliminare, è accordata una riduzione del 10% del corrispettivo complessivo dovuto.

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

È nulla per le adesioni nelle ulteriori successive annualità.

Modalità di pagamento

L'importo per la trasformazione del regime giuridico/cancellazione del regime vincolistico potrà essere versato a saldo contestualmente alla stipulazione dell'atto di trasformazione del regime giuridico o ratealmente, **previa formale autorizzazione dell'Ente avuto conto della capacità di cassa**, come segue:

- 20% all'adesione alla proposta e prima della stipulazione dell'atto integrativo preliminare di trasformazione del regime giuridico;
- quattro rate del 20% ciascuna con scadenza annuale nelle date fissate come da prospetto seguente:
 - ✓ scadenza annuale fissata al 31 maggio di ogni anno per gli atti preliminari di trasformazione del regime giuridico stipulati nel primo semestre dell'anno;
 - ✓ scadenza annuale fissata al 31 ottobre di ogni anno per gli atti preliminari di trasformazione del regime giuridico stipulati nel secondo semestre dell'anno;
- il corrispettivo versato in acconto alla stipulazione del preliminare, pari al 20% dell'importo complessivo, avrà valore di caparra confirmatoria;
- Le singole rate dovranno essere maggiorate degli interessi calcolati ad un tasso pari alla media dei rendimenti lordi dei titoli del debito pubblico soggetti a tassazione, accertato dalla Banca d'Italia, per il secondo mese precedente la data di stipulazione della convenzione integrativa preliminare (Rendistato), con decorrenza dalla data di stipulazione dell'atto preliminare fino alla data di scadenza indicata in contratto per ogni singola rata;
- nel caso di pagamento in ritardo delle singole rate dovrà essere corrisposto l'importo integrativo di interessi maturato per il numero di giorni di ritardo, pari all'interesse legale per i primi 60 giorni e l'interesse moratorio al momento vigente dal 61° giorno in poi;
- il mancato versamento delle rate, anche di una soltanto, entro i dodici mesi successivi, fa decadere gli effetti del contratto preliminare stipulato e le somme fino a quel momento versate, se superiori al 20% del corrispettivo totale, saranno restituite per la parte eccedente il 20% che sarà trattenuta dal Comune quale caparra confirmatoria senza che il concessionario abbia nulla a pretendere;
- in caso di nuova successiva adesione, il corrispettivo dovuto sarà calcolato sulla base delle disposizioni e criteri vigenti in quel momento e il versamento della caparra confirmatoria trattenuta per l'adesione precedente potrà essere riconosciuta per la quota del 50% se la nuova adesione viene formalizzata entro i cinque anni successivi alla data del versamento di tale caparra;
- La stipulazione dell'atto definitivo di trasformazione del regime giuridico potrà avvenire solo ed esclusivamente a seguito del pagamento di quanto complessivamente dovuto all'Amministrazione comunale (compresi eventuali interessi e sanzioni per ritardato pagamento delle rate).

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