

Comune di San Possidonio

Provincia di Modena



REGOLAMENTO
DEI CRITERI PER L'ELIMINAZIONE
DEI VINCOLI CONVENZIONALI PER
LE AREE CEDUTE IN DIRITTO DI
PROPRIETA' E PER LA CESSIONE IN
PROPRIETA' DELLE AREE GIA'
CONCESSE IN DIRITTO DI
SUPERFICIE NEI PIANI PER GLI
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)
DEL COMUNE DI SAN POSSIDONIO

Approvato con deliberazione C.C. n. 54 del 29/09/2020

Confermato con deliberazione C.C. n. 27 del 30/06/2021

Integrato con deliberazione C.C. n. __ del __/__/2023

INDICE

Art. 1 - Oggetto

Art. 2 - Soggetti abilitati

Art. 3 – Termini di liberalizzazione dei vincoli

Art. 4 - Procedura per la richiesta di liberalizzazione dei vincoli e cessione in proprietà

Art. 5 - Modalità di calcolo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali per le aree cedute in proprietà

Art. 6 - Modalità per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie

Art. 7 - Modalità di pagamento

Art. 8 - Immobili non soggetti a trasformazione dei vincoli

Art. 9 - Convenzione

Art. 10 - Rinvio alle norme statali e regionali

Art. 11 - Entrata in vigore

ART. 1. Oggetto

Le presenti disposizioni costituiscono integrazione alla vigente Convenzione - tipo già approvata con deliberazione di Consiglio del Consiglio Comunale n. 75 del 28.11.1992 e disciplinano l'eliminazione dei vincoli convenzionali per le aree cedute in diritto di proprietà e la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie all'interno del piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) del Comune di San Possidonio contenuti nelle convenzioni di cui art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865.

ART. 2. Soggetti abilitati

I soggetti abilitati alla richiesta di eliminazione del vincolo convenzionale o cessione in proprietà da diritto di superficie sono tutti i soggetti proprietari o concessionari di diritto di superficie di un'area posta all'interno del piano per gli insediamenti produttivi artigianale del Comune di San Possidonio.

ART. 3. Termini di liberalizzazione dei vincoli

Ai soggetti abilitati di cui al precedente art. 2 aventi diritto di proprietà in area PIP è consentita l'eliminazione dei vincoli convenzionali sopra indicati previo versamento di un corrispettivo in favore del Comune calcolato ai sensi del successivo art. 5.

Ai soggetti abilitati di cui al precedente art. 2 aventi diritto di superficie in area PIP è consentita la cessione in diritto di proprietà previo versamento di un corrispettivo in favore del Comune calcolato ai sensi del successivo art. 6. In questo caso la proprietà non potrà essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi all'acquisto.

ART. 4. Procedura per la richiesta di liberalizzazione dei vincoli e cessione in proprietà

I soggetti individuati all'art. 2 aventi diritto di proprietà in area PIP possono presentare formale richiesta di eliminazione dei vincoli di convenzione, allegando alla richiesta (di cui all'allegato Fac simile modulo 1 PIP) la seguente documentazione:

- ultimo atto notarile di provenienza;
- visura catastale aggiornata;
- estratto di mappa;
- planimetrie catastali aggiornate delle unità immobiliari, firmate dai proprietari;
- elaborato planimetrico dell'edificio in scala 1:100 con indicazione delle destinazioni d'uso dell'edificio;
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa alla conformità delle planimetrie catastali e all'effettivo stato attuale dell'immobile, nonché ai titoli abilitativi edilizi relativi;
- copia del certificato di agibilità o relativa domanda depositata agli atti del Comune di San Possidonio;
- fotocopia di documento d'identità del richiedente.

Nel caso in cui l'edificio non sia stato ultimato né la proprietà risulti in possesso di certificato di agibilità la domanda deve essere accompagnata dalla seguente documentazione:

- ultimo atto notarile di provenienza;
- visura catastale aggiornata;
- estratto di mappa;

- relazione sullo stato di consistenza dell'immobile con relative planimetrie esplicative dello stato dei lavori e indicazione delle pratiche edilizie depositate;
- fotocopia di documento d'identità del richiedente.

Nel caso in cui in cui il lotto risulti inedificato la domanda deve essere accompagnata dalla seguente documentazione:

- ultimo atto notarile di provenienza;
- visura catastale aggiornata;
- estratto di mappa;
- fotocopia di documento d'identità del richiedente.

L'Ufficio Tecnico Comunale entro 60 giorni dal ricevimento dell'istanza, completata l'istruttoria, provvederà a comunicare al soggetto richiedente:

- il corrispettivo definitivo di rimozione dei vincoli dovuto al Comune di San Possidonio;
- la bozza di convenzione da sottoscrivere al termine del procedimento.

I soggetti individuati all'art. 2 aventi diritto di superficie in area PIP possono presentare formale richiesta di cessione in proprietà, allegando alla richiesta (di cui all'allegato Fac simile modulo 2 PIP) la documentazione prevista per i casi sopra citati per i soggetti aventi diritto di proprietà.

L'Ufficio Tecnico Comunale entro 60 giorni dal ricevimento dell'istanza, completata l'istruttoria, provvederà a comunicare al soggetto richiedente:

- il corrispettivo definitivo di cessione in proprietà dovuto al Comune di San Possidonio;
- la bozza di convenzione da sottoscrivere al termine del procedimento.

In entrambi i casi entro 30 giorni dal ricevimento della nota informativa il richiedente potrà far pervenire al Comune di San Possidonio formale assenso alla procedura di modifica della convenzione allegandovi attestato di avvenuto pagamento delle somme dovute al Comune.

Qualora nei termini suddetti non pervenga alcun riscontro da parte del richiedente il procedimento si intende concluso.

Qualora il richiedente non accetti i termini di cui alla liberalizzazione dei vincoli o cessione in proprietà, rimangono in vigore le convenzioni esistenti nei limiti di godimento previsti dalla vigente Convenzione tipo.

ART. 5. Modalità di calcolo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali per le aree cedute in proprietà

Sarà possibile procedere all'eliminazione dei vincoli contenuti nella convenzione d'acquisto delle aree di proprietà nell'ambito dei P.I.P. procedendo al versamento di un corrispettivo al Comune di San Possidonio che sarà pari alla differenza tra il valore venale attuale delle aree, così come stimato dagli uffici comunali, e il valore d'acquisto, rivalutato sulla base della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

La formula di calcolo del corrispettivo risulta così espressa:

$$C = VVa - VC$$

Dove:

C = corrispettivo da versare al Comune

VVa = valore venale attuale dell'area artigianale in proprietà, così come stimato dall'Ufficio Tecnico Comunale

VC = valore di acquisto dell'area artigianale in diritto di proprietà, rivalutato sulla base della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

L'Ufficio Tecnico adotterà come Valore Venale del terreno VVa nel calcolo del corrispettivo, quello attribuito dal Comune di San Possidonio ai fini IMU alle zone per insediamenti artigianali ed industriali di completamento in cui si trovano le aree P.I.P..

Qualora l'area risulti non edificata o parzialmente edificata (immobile privo di agibilità) il corrispettivo di liberalizzazione sarà dovuto all'Ente nella misura risultante dal calcolo di cui sopra aggiornato di una percentuale pari al 10%.

ART. 6. Modalità per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie

Sarà possibile cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito dei P.I.P., secondo quanto disposto dall'art. 11 della Legge n. 273/2002, procedendo al versamento di un corrispettivo al Comune di San Possidonio oltre alla stipula di una nuova convenzione la quale preveda il divieto di cessione a terzi della proprietà nei cinque anni successivi all'acquisto. Il corrispettivo sarà pari alla differenza tra il valore venale attuale delle aree, così come stimato dagli uffici comunali, da cedere direttamente in diritto di proprietà e quello delle aree concesse in diritto di superficie, valutati al momento della trasformazione; la formula di calcolo del corrispettivo risulta così espressa:

$$C = VVa - VS$$

Dove:

C = corrispettivo da versare al Comune

VVa = valore venale attuale dell'area artigianale in proprietà, così come stimato dall'Ufficio Tecnico Comunale

VS = valore d'acquisto del diritto di superficie dell'area artigianale rivalutato sulla base della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati

L'Ufficio Tecnico adotterà come Valore Venale del terreno VVa nel calcolo del corrispettivo, quello attribuito dal Comune di San Possidonio ai fini IMU alle zone per insediamenti artigianali ed industriali di completamento in cui si trovano le aree P.I.P..

Qualora l'area risulti non edificata o parzialmente edificata (immobile privo di agibilità) il corrispettivo di liberalizzazione sarà dovuto all'Ente nella misura risultante dal calcolo di cui sopra maggiorato di una percentuale pari al 10%.

La proprietà delle suddette aree non può essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi alla data di stipula dell'atto di acquisto; il Comune di San Possidonio nel medesimo atto notarile riconoscerà che al termine del quinquennio non saranno più sussistenti gli obblighi, i vincoli e le limitazioni previste per le aree P.I.P. e di ogni altra disposizione correlativa.

ART. 7. Modalità di pagamento

Il pagamento delle somme dovute al Comune di San Possidonio dovrà essere effettuato:

- in un'unica soluzione, da effettuarsi presso la Tesoreria Comunale, all'atto della firma della nuova convenzione con il Comune di San Possidonio;
- dilazionato in rate trimestrali. Il pagamento avrà durata massima di tre anni dalla sottoscrizione della nuova convenzione previo il versamento di un acconto, in sede di stipula, pari alla prima rata del corrispettivo dovuto. La dilazione è subordinata:

1. alla costituzione di un deposito cauzionale sotto forma di polizza fideiussoria o bancaria rilasciata a favore del Comune da aziende di credito o assicurazioni a garanzia della somma residua dopo il versamento della prima rata;
2. all'applicazione del tasso di interesse legale maggiorato di 2,5 punti percentuali con un tasso complessivo annuo non superiore a quello previsto dal Regolamento Comunale delle Entrate.

ART. 8. Immobili non soggetti a trasformazione dei vincoli

Tutti gli immobili esistenti nelle aree P.I.P., assegnati in proprietà o concessi in diritto di superficie, che non usufruiscono dei termini di modifica di cui al presente regolamento, rimangono assoggettati ai limiti di godimento contenuti nella precedente convenzione.

ART. 9. Convenzione

Al termine dell'iter di cui all'articolo 4 si procederà alla sottoscrizione della convenzione tra le parti, secondo gli allegati fac-simile relativi alle aree cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie, con facoltà da parte dei notai incaricati dai privati di apportare eventuali integrazioni e modifiche di ordine formale nonché di convenire con il responsabile del Servizio e l'impresa eventuali clausole complementari e integrative che si rendessero necessarie ed opportune in sede di stipula.

ART. 10. Rinvio alle norme statali e regionali

Per quanto non previsto nelle presenti disposizioni si richiamano le leggi statali e regionali in materia.

ART. 11. Entrata in vigore

Le presenti disposizioni entrano in vigore contestualmente alla esecutività della Deliberazione Consigliare di Approvazione.