

REGOLAMENTO PER LA LIBERALIZZAZIONE DAI VINCOLI CONVENZIONALI DELLE AREE CEDUTE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E DI PROPRIETA' RICOMPRESSE NEI PIANI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DEL COMUNE DI TERAMO DI VILLA VOMANO E VILLA PAVONE.

Approvato con delibera di CC n. 93 del 30.12.2020

Articolo 1

SCOPI E NATURA DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento ha lo scopo di fissare i criteri e disciplinare le soppressioni dei limiti di godimento delle aree PIP cedute in proprietà o in diritto di superficie tramite convenzioni stipulate nelle aree ricomprese nei Piani per Insediamenti Produttivi.

La finalità del presente Regolamento sono ad adesione volontaria e di parte, pertanto non vincolanti in alcun modo per tutti gli assegnatari, con la conseguenza che nell'ambito del PIP non verrà posta in essere nessuna modifica al regime giuridico delle assegnazioni già effettuate per tutti quegli assegnatari che non intendano aderire alle proposte disciplinate dal presente Regolamento. In questo caso rimangono invariati tutti i patti e le condizioni regolati dalle convenzioni originarie stipulate tra l'Amministrazione Comunale e le imprese assegnatarie dei lotti PIP. Il Regolamento recepisce le norme di cui alla legge 448/1998 (art. 31) e 273/2002 (art. 11).

Articolo 2

SOGGETTI ABILITATI

I soggetti abilitati ad aderire alle proposte del presente Regolamento sono i rappresentanti delle ditte convenzionate che hanno avuto un'area all'interno dei Piani PIP in diritto di proprietà o in diritto di superficie.

Articolo 3

ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI PER LE AREE CEDUTE IN DIRITTO DI PROPRIETA' O IN DIRITTO DI SUPERFICIE

Gli assegnatari di aree PIP in diritto di proprietà o in diritto di superficie, possono aderire alla proposta dell'Amministrazione Comunale, disciplinata dal presente Regolamento, per la cancellazione dei vincoli convenzionali di natura pattizia, facendone specifica istanza al Comune.

Con tale proposta L'Amministrazione Comunale intende favorire le ditte assegnatarie, sgravandoli dei vincoli ai quali sono attualmente sottoposti, circa la libera commercializzazione delle aree.

L'adesione alla proposta comporta la cancellazione dei seguenti vincoli convenzionali:

1. termini temporali prestabiliti per la costruzione dei fabbricati e per insediamento dell'attività;
2. divieto di alienare l'area prima dell'inizio dei lavori della costruzione;
3. ~~Divieto assoluto di alienazione e di locazione nei primi 5 anni dalla stipula della convenzione ovvero nei primi 5 o 7 anni dall'agibilità dell'immobile;~~ (possibilità esclusa dall'emendamento approvato)
4. Limitazione delle alienazioni o locazioni degli immobili PIP, una volta scaduto il vincolo sub 3, consentite solo a favore dei soggetti aventi titolo alle assegnazioni nei PIP a durata indeterminata;
5. Obbligo, di durata variabile a seconda di quanto previsto nelle singole convenzioni, in caso di vendita o locazione, di comunicare al Comune del prezzo di cessione o locazione, al fine di consentire l'esercizio eventuale del diritto di prelazione da parte dell'Ente;
6. Possibilità di subentro nella proprietà solo per gli eredi mortis causa o per formale assegnazione dal Tribunale (fallimento);

Con la rimozione dei vincoli di cui sopra il proprietario ha la possibilità di godere e disporre liberamente e compiutamente dell'area e dell'immobile ivi realizzato. Non possono essere rimossi,

ai sensi del presente regolamento, gli oneri convenzionali a carico dell'assegnatario e aventi causa legati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e in generale oneri non rientranti nell'elenco sopra riportato.

La rimozione dei vincoli e delle limitazioni di godimento delle aree già concesse in diritto di proprietà o in diritto di superficie, non eliminano eventuali vincoli derivanti da contributi pubblici concessi per la realizzazione degli edifici.

Articolo 4

CORRISPETTIVI A FAVORE DEL COMUNE

Le modifiche di cui all'art. 3, sono applicabili agli immobili con destinazione produttiva posti all'interno dei PIP del Comune Città di Teramo, previo versamento di un corrispettivo e la stipula di apposita convenzione aggiuntiva, di cui al successivo articolo 7.

Il corrispettivo dovuto dall'assegnatario a favore dell'Amministrazione Comunale, sarà pari alla differenza tra il valore venale dell'area e la somma versata al Comune rivalutata con l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati. Il valore venale dell'area, stabilito dall'Ufficio Tecnico Comunale non potrà mai essere inferiore a quello desunto dall'applicazione dei valori stabiliti annualmente con delibera di Consiglio Comunale quantità e qualità delle aree PEEP e PIP.

Nel caso di riassegnazione dell'area in diritto di superficie o di proprietà su aree già di proprietà cedute gratuitamente al Comune, per le modifiche convenzionali di cui al precedente art. 3, è dovuto il solo contributo minimo di cui al comma successivo.

E' comunque dovuto un contributo minimo non inferiore a € 3.000,00 per la compartecipazione alle spese amministrative sostenute dal Comune.

Articolo 5

PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Le domande di soppressione dei vincoli per la cessione di proprietà verranno presentate presso il Protocollo Comunale in forma cartacea oppure anche per via telematica tramite posta elettronica certificata.

Nei 30 giorni successivi alla presentazione della domanda gli uffici comunali provvederanno all'istruttoria delle domande pervenute ed alla determinazione del corrispettivo a favore del Comune, tramite provvedimento dirigenziale, con successiva comunicazione al richiedente.

L'interessato dovrà accettare formalmente la proposta formulata dal Comune, entro i successivi 30 giorni dalla data del suo ricevimento, pena la decadenza della domanda;

Articolo 6

MODALITA' DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Tutti i versamenti devono essere effettuati presso la Tesoreria Comunale a fronte di rilascio quietanza del Tesoriere. Tale documento dovrà essere esibito al notaio rogante l'atto, il quale ne farà espressa menzione nell'atto di stipula.

La stipula della nuova convenzione potrà avvenire soltanto dopo il versamento dell'intero importo stabilito o con le modalità e le garanzie di seguito riportate.

Il pagamento del corrispettivo, che resta di importo invariabile fino alla data della stipula della convenzione, potrà avvenire:

1. In un'unica soluzione, entro 30 giorni dalla comunicazione degli uffici comunali di avvenuta accettazione della richiesta e comunque prima della sottoscrizione della nuova convenzione, senza aggravio di interessi.

2. in 3 rate, nel caso che la somma da versare sia superiore a € 3.000,00, di cui il 30% entro 30 giorni dalla suddetta comunicazione e comunque prima della sottoscrizione della nuova convenzione ed il restante 70% in due rate, di pari importo, a 6 e 12 mesi dalla data della sottoscrizione della nuova convenzione, con applicazione degli interessi di tasso legale, impegnandosi a presentare, al momento della sottoscrizione della nuova convenzione, idonea polizza fidejussoria a garanzia del puntuale pagamento della somma dovuta e degli interessi legali.

Il contributo minimo di cui all'art. 4 non può essere rateizzato.

I proventi derivanti dall'applicazione del presente regolamento saranno destinati, per misura non inferiore al 50% ad opere di cura e manutenzione delle aree limitrofe a quelle oggetto del presente regolamento. (emendamento approvato)

Articolo 7

CONVENZIONE AGGIUNTIVA

L'adesione alla proposta disciplinata dal presente Regolamento verrà formalizzata attraverso la stipula di specifiche convenzioni aggiuntive di quelle già stipulate, secondo il modello predisposto ed allegato al presente regolamento che costituisce una traccia, non vincolante, per l'ufficio rogante, fatta salva la sostanza del negozio.

La stipula della convenzione sostitutiva deve avvenire entro e non oltre 90 giorni dalla data di accettazione della proposta della Amministrazione Comunale. La sottoscrizione, per conto dell'Amministrazione Comunale di Teramo, degli atti di cui sopra sono di competenza del Responsabile del Settore Urbanistica - LL. PP.

Le spese notarili, catastali e ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, se ed in quanto dovute, sono a carico del proprietario richiedente.

Articolo 8

ENTRATA IN VIGORE E PUBBLICITA' DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo alla intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale.