

Allegato “A”



COMUNE DI FILADELFIA

Prov. di Vibo Valentia

**REGOLAMENTO PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE
AREE, GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE, DESTI-
NATE A INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) AI SENSI
DELL'ART. 11 DELLA LEGGE 273/2002.**

Approvato con deliberazione di C. C. n. 18 del 14 maggio 2018.

Articolo 1: Scopi e natura del Regolamento

Il presente Regolamento ha lo scopo di fissare i criteri comunali e la relativa disciplina procedimentale per la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani per gli insediamenti produttivi approvati a norma della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 27, della medesima legge n. 865 del 1971, in attuazione dei disposti di cui al comma 1, art. 11 legge 12/12/2002 n. 273.

Le finalità del presente Regolamento sono ad adesione volontaria e di parte e pertanto non sono vincolanti in alcun modo per tutti gli assegnatari, con la conseguenza che nell'ambito del piano per gli insediamenti produttivi non verrà posta in essere alcuna modifica al regime giuridico delle assegnazioni già effettuate per tutti gli assegnatari che non intenderanno aderire alle proposte disciplinate dal presente Regolamento.

Pertanto, in caso di non accettazione del corrispettivo e della possibilità di sostituire la convenzione, nel caso della trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà, saranno mantenuti invariati tutti i patti e le condizioni regolati dalle convenzioni originarie stipulate tra Amministrazione Comunale e le imprese assegnatarie dei lotti PIP.

Il Regolamento recepisce le norme di cui al comma 64 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, come sostituito dal comma 1, dell'articolo 11, della Legge 12 dicembre 2002, n. 273.

Articolo 2: Soggetti abilitati

I soggetti abilitati ad aderire alle proposte oggetto del presente Regolamento sono per gli scopi i soggetti che, nell'ambito del Piano per gli Insediamenti Produttivi del Comune di Filadelfia, hanno avuto in assegnazione un'area in diritto di superficie.

Articolo 3: Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Gli assegnatari di aree PIP in diritto di superficie possono aderire alla proposta dell'Amministrazione Comunale, disciplinata dal presente Regolamento, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, facendone specifica istanza al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia.

In tal modo:

- a) l'assegnatario diviene proprietario a tutti gli effetti dell'area, con la possibilità di godere e disporre ampiamente e compiutamente degli immobili (area e fabbricati);
- b) i vincoli convenzionali vengono rimossi liberalizzando la circolazione dei beni immobili;
- c) il concessionario, nell'acquistare la pienezza del diritto di proprietà e la sua durata indefinita, gode di una prospettiva di profonda gratificazione patrimoniale;

- d) l'unico vincolo di carattere meramente temporaneo sarà quello quinquennale imposto dall'art. 11 della legge 12 dicembre 2002, n. 273, ovvero la proprietà delle suddette aree non potrà essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi all'acquisto.

Articolo 4:
Corrispettivi a favore del Comune

Le modifiche di cui all'articolo 3 sono applicabili agli immobili aventi destinazioni produttive posti all'interno del PIP comunale, previo versamento di un corrispettivo e la stipula di apposito atto di trasformazione del diritto di superficie in proprietà, di cui al successivo articolo.

Per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà l'assegnatario dovrà versare un corrispettivo a favore dell'Amministrazione Comunale determinato in 6,05 €/mq, come stabilito dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 18, del 14/05/2018.

Articolo 5 :
Modalità di formulazione e di accettazione della proposta di trasformazione

Ai sensi di quanto previsto dal comma 47 dell'art. 31 della L. n. 448/98, 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.

A tal fine, l'Amministrazione Comunale, nelle forme e con le modalità ritenute più opportune, rende noto ai soggetti proprietari e/o assegnatari di unità immobiliari realizzate sulle aree comprese nel PIP concesse in diritto di superficie il proprio intendimento ad operare la trasformazione in questione.

Qualora i citati soggetti siano interessati ad operare la trasformazione, gli stessi presentano domanda allo Sportello Unico dell'Edilizia, per la data farà fede il timbro di arrivo apposto dall'ufficio protocollo del Comune.

Alla richiesta dovrà essere allegata la seguente documentazione, in assenza della quale non è possibile dare corso al relativo procedimento:

- a) copia fotostatica dell'atto notarile di acquisto o di assegnazione dell'unità immobiliare di competenza;
- b) dichiarazione circa la quota millesimale di propria competenza;
- c) indicazione degli estremi della convenzione stipulata con il Comune per la costituzione del diritto di superficie;
- d) copia fotostatica di un documento di identità e del codice fiscale;
- e) copia fotostatica della documentazione da cui risulti il regime patrimoniale del soggetto, qualora coniugato.

Gli uffici comunali competenti procedono alla determinazione del corrispettivo per la trasformazione, sulla base dei criteri e dei valori determinati con apposito provvedimento del Consiglio Comunale.

Nei trenta giorni successivi alla presentazione della domanda il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia provvederà all'istruttoria delle domande pervenute ed alla determinazione del corrispettivo a favore del Comune tramite proprio provvedimento dirigenziale, che provvederà a comunicare al richiedente.

L'interessato dovrà accettare formalmente la proposta formulata dal Comune, entro 60 giorni dalla data del suo ricevimento, pena la decadenza della domanda; fatta salva la possibilità, per l'interessato di presentare una nuova domanda, provvedendo contestualmente al versamento a favore del Comune degli importi dovuti.

La comunicazione di accettazione deve essere corredata dalla ricevuta attestante l'avvenuto versamento a favore del comune di un importo pari al 20% del corrispettivo totale a titolo di caparra.

Articolo 6: Modalità di pagamento del corrispettivo

Il pagamento del corrispettivo per la trasformazione, calcolato così come indicato precedentemente, deve avvenire in un'unica soluzione, al netto della caparra già versata, entro la data fissata per la stipula dell'atto di cessione e della eventuale nuova convenzione. I pagamenti devono essere esibiti al notaio rogante, il quale ne farà espressa menzione nell'atto di stipula.

In caso di mancata conclusione del procedimento per cause imputabile all'interessato, l'importo versato a titolo di caparra verrà integralmente introitato dall'Amministrazione Comunale.

Articolo 7: Convenzioni sostitutive

L'adesione alle proposte disciplinate dal presente Regolamento verrà formalizzata attraverso la stipula di specifiche convenzioni sostitutive di quelle già stipulate, secondo il modello approvato dal Consiglio Comunale.

Articolo 8: Entrata in vigore e pubblicità del Regolamento

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente regolamento valgono le disposizioni di legge vigenti in materia. Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo alla intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale. Dei criteri di cui al presente Regolamento verrà data notizia al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio Comunale e sul sito internet comunale.