



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo
Via Matteotti 1- C.A.P. 52037

ALLEGATO A

AREE INTERESSATE DA PIANI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEI DIRITTI DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI SULLE AREE OGGETTO DI CONVENZIONI STIPULATE AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA L. 865/71

Approvato con D.C.C. n. 139 del 23/12/2019

REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEI DIRITTI DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI SULLE AREE OGGETTO DI CONVENZIONI STIPULATE AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA L. 865/71

Articolo 1 - Scopo e natura del regolamento

Il presente regolamento ha lo scopo di fissare i criteri comunali e la relativa disciplina procedimentale per la trasformazione di diritti di superficie in diritti di proprietà e per la rimozione dei vincoli convenzionali e la soppressione dei limiti di godimento sui terreni detenuti in proprietà sulle aree del Comune di Sansepolcro interessate da Piani per gli insediamenti produttivi (PIP) approvati a norma della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Le possibilità di cui sopra sono attuabili su richiesta volontaria e di parte e non sono in alcun modo vincolanti.

Articolo 2 - Beneficiari

Possono ottenere la trasformazione dei diritti di superficie in diritti di proprietà coloro che detengono ancora in diritto superficie aree interessate da Piani per gli insediamenti produttivi (PIP) approvati a norma della legge 22 ottobre 1971, n. 865. Ai sensi dell'art. 11 della L. 273/2002, la proprietà delle suddette aree non può essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi a tale trasformazione.

Possono ottenere la rimozione dei vincoli convenzionali e la soppressione dei limiti di godimento i soggetti proprietari di aree interessate da Piani per gli insediamenti produttivi (PIP) approvati a norma della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Articolo 3: Vincoli convenzionali definiti in sede di approvazione dei PIP.

Gli assegnatari di aree P.I.P. (in proprietà o diritto superficario) possono aderire a quanto previsto nel presente Regolamento per la cancellazione dei vincoli convenzionali di natura pattizia.

Tali vincoli, che operano nei confronti di entrambi i regimi riconducibili alla proprietà oppure al diritto di superficie, sono rappresentati da quanto di seguito indicato:

- a. termini prestabiliti per la costruzione dei fabbricati e per insediamento dell'attività;
- b. retrocessione del lotto nel caso di mancato rispetto del termine di inizio lavori con il pagamento di una penale pari al 25% del prezzo di cessione;
- c. pagamento di una penale pari al 5% per ogni mese di ritardo del termine di ultimazione dei lavori del costo di costruzione dell'insediamento autorizzato stabilito da una terna arbitrale composta da un tecnico nominato dal Comune, uno nominato dall'inadempiente ed uno in accordo tra le parti o dal Presidente del Tribunale, con spese peritali a carico degli inadempienti;
- d. divieto di vendita dell'area acquistata, dell'area concessa in diritto di superficie e delle relative realizzate a terzi nei primi 5 anni dalla data di concessione dell'abitabilità e agibilità, eccettuati i casi di cessione e conseguente cessazione dell'attività aziendale, di procedura esecutiva, oppure i seguito a parere espresso dal Consiglio Comunale in casi di particolare eccezionalità;
- e. scaduti 5 anni dalla data di concessione dell'abitabilità e agibilità possibilità di vendita a terzi a condizione che sia proseguita un'attività produttiva con impiego di unità operative e col divieto di destinare una superficie superiore al 25% a magazzini e depositi;
- f. in caso di vendita, sempre scaduti 5 anni dalla data di concessione dell'abitabilità e agibilità, obbligo di prezzo di vendita e di cessione a terzi non superiore alla cifra corrisposta al Comune dal precedente assegnatario e obbligo di stabilire il valore di mercato ricorrendo ad una terna arbitrale composta da un tecnico nominato dall'imprenditore, uno nominato dal Comune ed uno in accordo tra le parti o nominato dal Presidente del Tribunale, con spese relative alla stima a carico del compratore (che deve necessariamente tradursi in un atto amministrativo che ne recepisce i contenuti). Tale obbligo è da intendersi come collegamento immediato e proporzionale tra il valore del terreno (per come rivalutato) che non può eccedere la quota complessiva del 15% del valore complessivo di vendita (ovvero dell'immobile insistente sull'area assegnata) fabbricato oggetto di alienazione, sulla base di una generale regola di incidenza del terreno rispetto al fabbricato. Il provvedimento finale, all'esito di tale determinazione è recepito con Determinazione del Responsabile del Servizio Urbanistica-Sviluppo.
- g. in caso di vendita, sempre scaduti 5 anni dalla data di concessione dell'abitabilità e agibilità, obbligo di stipulare da parte dell'acquirente nuova convenzione ai sensi dell'art. 8 della L. 10/77 con

il Comune in caso in cui non sia stato corrisposto dal precedente assegnatario il costo di costruzione; nell'ambito di tale nuova convenzione l'acquirente ha facoltà di presentare un nuovo progetto edilizio entro sei mesi dalla data di acquisto del terreno. In caso di inadempienza a quanto prescritto ai precedenti punti e., f., e g., vale quanto indicato ai precedenti punti b. e c..

- h. riacquisizione da parte del Comune dei terreni ceduti in diritto di superficie dopo 60 anni dalla stipula della relativa convenzione, che operano naturalmente e senza alcun corrispettivo o ristoro a favore del superficiario che cessa da tale diritto per scadenza dello stesso;
- i. si prevede inoltre che la quota parte del costo globale delle opere di urbanizzazione dei comparti, già realizzate ed invia di realizzazione da parte del Comune, siano corrisposte al ritiro della concessione edilizia.

Le disposizioni appena riportate costituiscono interpretazione autentica rispetto agli atti consiliari a suo tempo assunti e delle convenzioni originarie.

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, senza alcun ulteriore vincolo e tale eliminazione costituisce esplicita variazione alla convenzione iniziale (anche sotto il mero profilo degli adempimenti formali).

Articolo 4 – Interventi incentivati e tipologia di trasformazioni possibili.

Il comune intende incentivare due possibili, forme di liberalizzazione di tali terreni, mediante:

1. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di cui all'art. 2, comma 1, viene disciplinata in riferimento all'art. 11 della L. 273/2002 ;
2. L'eliminazione dei vincoli convenzionali indicati al precedente articolo, ed in generale tutti quegli obblighi e quei limiti derivanti direttamente dalla normativa in tale contesto legati al regime dei PIP, ovvero dei cosiddetti vincoli convenzionali

I detentori delle aree in diritto di superficie possono richiedere contestualmente le forme di liberalizzazione di cui ai precedenti punti 1 e 2.

Articolo 5 – Trasformazione dei diritti di superficie in piena proprietà.

Ove si opti per la mera trasformazione di tale diritto, di cui al punto 1 del precedente articolo 4, il corrispettivo è pari alla differenza tra una percentuale del valore venale dell'area edificabile e le somme corrisposte al comune per la cessione dell'area in diritto di superficie, rivalutate sulla base delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Il valore venale di riferimento ai fini del presente Regolamento è pari al valore definito dal Comune nelle deliberazioni che determinano il valore dell'area di proprietà comunale da alienare in categoria D1 (industriale-artigianale). Ad oggi tale valore è determinato nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 117 del 22/12/2018.

La percentuale da applicare al valore venale viene commisurata nel 60%, ai sensi dell'art. 47, comma 48, della L. 448/1998. Ai sensi della medesima norma, si applicherà poi un ulteriore abbattimento pari al 50%.

La formula per il calcolo del corrispettivo è pertanto la seguente:

$$C = (06V_a - I) * 0,5$$

Dove:

V_a = **V_m/mq** ***S** in cui **V_m** corrisponde al valore delle aree che il Comune intende cedere per come determinato annualmente in sede di piano di valorizzazione del patrimonio comunale che attualmente è pari a 38 € ed **S** alla superficie di area interessata;

I = prezzo già corrisposto al Comune per diritto di superficie e diritto di proprietà rivalutato secondo le variazioni ISTAT.

La mera trasformazione dei diritti di superficie in piena proprietà, a seguito del pagamento dei corrispettivi di sopra indicati, comporta la stipula di nuova convenzione che comunque comporterà il mantenimento dei vincoli di cui ai punti e), f) e g) del precedente art. 3 (eliminabili solo applicando il successivo articolo 6).

Articolo 6 – Eliminazione dei vincoli convenzionali

La cancellazione dei vincoli di cui all'articolo 2, comma 2, è applicabile agli immobili detenuti in diritto di proprietà aventi destinazione produttiva con impiego di unità operative e con superficie inferiore al 25% destinata a magazzini e depositi, e può essere realizzata previo versamento di un corrispettivo e la stipula di

apposita altra convenzione con cui vengono eliminati i vincoli convenzionali di cui al precedente art. 3, punti da a) a g).

Il corrispettivo da versare all'Amministrazione Comunale è pari alla differenza tra una percentuale del valore venale dell'area edificabile (determinata con i criteri del precedente articolo) e le somme corrisposte al Comune per la cessione dell'area, conguagli, eventuali altre somme versate per l'alienazione o mancato rispetto di termini convenzionali, rivalutate sulla base delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati¹.

La percentuale da applicare a tale valore venale viene commisurata nel 60%, ai sensi dell'art. 47, comma 48, della L. 448/1998.

A tale cifra si applicherà inoltre un abbattimento pari al 2,5 % per ogni anno trascorso dalla data di effettivo rilascio del titolo edilizio a quella di cancellazione del vincolo.

La formula per il calcolo del corrispettivo è pertanto la seguente:

$$C = (0,6Va - I) [1 - (0,025 * t)]$$

Dove:

Va = $V_m/mq * S$ in cui **Vm** corrisponde al valore delle aree che il Comune intende cedere per come determinato annualmente in sede di piano di valorizzazione del patrimonio comunale che attualmente è pari a 38 € ed **S** alla superficie dell'area interessata;

I = prezzo già corrisposto al Comune per diritto di superficie e diritto di proprietà rivalutato secondo le variazioni ISTAT;

t = numero di anni intercorso tra la data di rilascio del titolo edilizio a quella di rimozione del vincolo.

Articolo 7 – Agevolazioni temporali

I valori indicati ai precedenti articoli, stante la volontà consiliare di incentivare la ripresa economica e consentire una definizione certa dei rapporti con gli assegnatari, possono determinare ulteriori riduzioni in sede di prima applicazione del presente regime di trasformazione.

In particolare tali valori, ove la richiesta di trasformazione in proprietà o di eliminazione dei vincoli giunga entro un determinato termine stabilito dal Consiglio Comunale con apposito atto, possono essere ulteriormente ridotti entro un massimo del 20%.

Articolo 8 – Istanze e tempi procedurali

Le istanze per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la cancellazione dei vincoli convenzionali devono essere redatte sul modello predisposto e allegato al presente regolamento (sebbene non vincolante fatta salva la sostanza) e presentate al Comune di Sansepolcro – Servizio Urbanistica; per la data farà fede il protocollo di ingresso del Comune.

Nei 30gg successivi alla presentazione della domanda il Responsabile del Settore Urbanistica provvederà all'istruttoria ed alla determinazione del corrispettivo a favore del Comune tramite propria determina che verrà notificata al richiedente tramite PEC o raccomandata A/R.

L'interessato dovrà formalmente accettare la proposta formulata dal Comune entro 30gg dalla data del suo ricevimento pena la decadenza della stessa e fatta salva la possibilità di presentare una nuova istanza, e la formalizzazione dell'accettazione da parte del Comune avverrà entro i successivi 10 gg.

La dichiarazione di accettazione dovrà pervenire redatta su modello predisposto e compilato in tutte le sue parti.

Il corrispettivo resterà di importo invariato fino alla data di stipula della nuova convenzione, di cui al successivo articolo 10.

L'istruttoria appena descritta non è soggetta a diritti di segreteria come le ordinarie pratiche presso il servizio tecnico, risultando del tutto gratuite.

La modulistica per lo svolgimento di tale istruttoria risulta quella di cui agli allegati del presente Regolamento, che la Giunta Comunale potrà variare per adeguare tali strumenti ad esigenze di semplificazione nel rispetto dei presenti contenuti.

Articolo 9 - Modalità di pagamento del corrispettivo

¹ Nel caso in cui la ditta richiedente abbia acquisito l'area attraverso procedura fallimentare e/o esecutiva il corrispettivo da corrispondere sarà dato dalla differenza tra una percentuale del valore venale dell'area edificabile e il prezzo di cessione della procedura esecutiva rivalutata sulla base delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Tutti i versamenti devono essere effettuati presso la Tesoreria Comunale a fronte di rilascio di quietanza di pagamento. Le quietanze devono essere esibite al notaio rogante l'atto perché ne sia fatta espressa menzione. All'atto di accettazione della proposta l'interessato dovrà versare una caparra pari ad almeno il 20% del corrispettivo a titolo di anticipo.

La restante parte sarà corrisposta in unica soluzione entro 60 gg dall'accettazione della proposta e comunque almeno 1 giorno prima della sottoscrizione della nuova convenzione.

Sarà inoltre ammessa la rateizzazione nelle modalità previste dal Regolamento comunale vigente in tale materia, facendo salva l'applicazione degli interessi determinato in tale regolamento.

La rinuncia alla domanda comporta la perdita dell'anticipo che sarà incamerato nelle casse del Comune.

Articolo 10 - Convenzioni sostitutive

L'adesione alle proposte disciplinate dal presente Regolamento verrà formalizzata attraverso la stipula di specifiche convenzioni sostitutive di quelle già stipulate secondo i modelli predisposti ed allegati al presente regolamento che costituiscono 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 90gg dalla data di accettazione della proposta della Amministrazione Comunale.

La sottoscrizione, per conto dell'Amministrazione Comunale di Sansepolcro, degli atti di cui sopra sono di competenza del Responsabile del Servizio Urbanistica.

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

La mancata stipula della convenzione sostitutiva appena descritta, mentre vincola le parti ed in particolare risulta opponibile al Comune di Sansepolcro a far data dall'avvenuto pagamento di quanto dovuto, non è opponibile ai terzi in buona fede. L'onere di tale prova è a carico dell'assegnatario e nelle more di tale stipula risulta a sua cura tale dimostrazione e tale stipula può avvenire in ogni successivo momento.

Articolo 11 – Contributi pubblici

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

In particolare dovrà essere valutato il permanere dei vincoli al momento della richiesta trasformazione, e, se nel caso valutare le eventuali azioni da intraprendere per l'estinzione anticipata, o meno, del contributo pubblico.

Articolo 13 – Sanzioni e conseguenze del mancato rispetto dei vincoli convenzionali

Le violazioni alla disciplina iniziale del PIP, per come tra l'altro oggetto di interpretazione autentica con il presente atto, sono suscettibili di sanzione per come disciplinato dalla norma e dal presente atto.

In particolare:

1. le violazioni formali o procedurali (attinenti a violazioni non sostanziali, quali ad esempio mancata acquisizione di atti formali, ritardati pagamenti, sanatorie o mere violazioni procedurali) determinano una sanzione amministrativa compresa tra un minimo di 200 euro ed un massimo 1200. Tale sanzione non esime dal pagamento di quanto dovuto ad altro titolo, come ad esempio trasformazione del diritto od eliminazione dei vincoli convenzionali (ed interessi per ritardati pagamenti o sanzioni di carattere edilizio-urbanistico, diritti di segreteria etc), ed è finalizzata a sanzionare i meri aspetti procedurali.
2. Le violazioni di carattere sostanziale, al netto delle violazioni e dei diritti relativi ad altri ambiti di competenza comunale, determinano l'applicazione di quanto previsto nella convenzione originaria (in taluni casi indicata all'articolo 7 punto 3). In particolare verrà disposta *“ la risoluzione del diritto di superficie o del diritto di vendita ed il Comune corrisponderà all'assegnatario un'indennità pari al prezzo dell'area esclusi gli oneri di urbanizzazione da esso corrisposti al Comune con una riduzione del 25% quale penale convenzionale”*.

Nessun onere od indennizzo verrà corrisposto, alla luce delle singole convenzioni ma coerentemente con la disciplina generale sopra riportata, per gli immobili realizzati su tale terreno che vengono acquisiti al terreno stesso.

Articolo 14 – Norme transitorie

In considerazione del particolare contesto determinato dalle ridotte applicazioni e dall'esigenza di incentivare politiche di sviluppo economico, le disposizioni del presente regolamento possono essere applicate, ove di maggior vantaggio per l'assegnatario e dietro espressa richiesta dello stesso, a tutte le operazioni effettuate.

(Modello di istanza in bollo di euro 16,00)

AI COMUNE DI SANSEPOLCRO
Servizio Urbanistica

Oggetto: Area PIP - istanza per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà in area compresa nel P.I.P.

Il sottoscrittonato ailc.f.residente in
.....via.....n.....in qualità di legale rappresentante della ditta
denominatap.iva.....con sede in
.....via.....n..... posta su terreno interno al P.I.P. distinto
al catasto al F. m..... sub..... ottenuto dal Comune di Sansepolcro in diritto di
superficie

CHIEDE

A norma delle vigenti disposizioni in materia ed in particolar modo del REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEI DIRITTI DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI A CONVENZIONI STIPULATE AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA L. 865/71 approvato con D.C.C. ____ del _____, la trasformazione dei diritti di superficie in diritti di proprietà in area compresa nel P.I.P. di cui alla convenzione stipulata ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/1971 ed allegata alla presente istanza con mantenimento dei vincoli convenzionali;

OPPURE:

A norma delle vigenti disposizioni in materia ed in particolar modo del REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEI DIRITTI DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI A CONVENZIONI STIPULATE AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA L. 865/71 approvato con D.C.C. ____ del _____, la trasformazione dei diritti di superficie in diritti di proprietà in area compresa nel P.I.P. di cui alla convenzione stipulata ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/1971 ed allegata alla presente istanza con rimozione contestuale dei vincoli

Sansepolcro.....

In fede

.....

ALLEGATI:

- Titolo di possesso
- Copia della convenzione originaria
- visura catastale aggiornata
- estratto di mappa
- titoli abilitativi edilizi rilasciati
- fotocopia del documento di identità del sottoscrittore

(Modello di accettazione)

AI COMUNE DI SANSEPOLCRO
Settore Urbanistica

Oggetto: Area PIP - Accettazione del corrispettivo per la trasformazione dei diritti di superficie in diritti di proprietà in area compresa nel P.I.P.

Il sottoscrittonato ailc.f.residente in
.....via.....n.....in qualità di legale rappresentante della ditta
denominatap.iva.....con sede in
.....via.....n..... posta su terreno interno al P.I.P. distinto
al catasto al F. m..... sub..... ottenuto dal Comune di Sansepolcro in diritto di
superficie;

Vista la determina del Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Sansepolcro n..... del.....
ed in particolare il corrispettivo calcolato per la trasformazione dei diritti di superficie in diritti di proprietà
sul terreno innanzi descritto

DICHIARA DI ACCETTARE

A norma delle vigenti disposizioni in materia ed in particolar modo del REGOLAMENTO PER LA
TRASFORMAZIONE DEI DIRITTI DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ E PER LA RIMOZIONE DEI
VINCOLI RELATIVI A CONVENZIONI STIPULATE AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA L. 865/71
approvato con D.C.C. ____ del _____, il corrispettivo determinato in € ed allega la
quietanza di pagamento della caparra a titolo di anticipo pari a €

E DICHIARA

di corrispondere la parte di corrispettivo al netto della caparra in un'unica soluzione;

OPPURE:

di corrispondere la parte di corrispettivo con la seguente rateizzazione secondo le norme del vigente
Regolamento comunale sulla rateizzazione dei tributi.

Con la presente si impegna inoltre a stipulare la convenzione sostitutiva della convenzione del
rep..... stipulata da.....entro e non oltre 90gg dalla trasmissione della presente.

Sansepolcro.....

In fede

.....

ALLEGATI:

Quietanza di pagamento della caparra di anticipo

SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO PER LA TRASFORMAZIONE DEI DIRITTI DI SUPERFICIE IN DIRITTI DI PROPRIETÀ IN AREA COMPRESA NEL P.I.P.

Il giorno.....del mese di.....dell'anno..... presso..... avanti a me Dott. sono presenti:

1) il signor nato a..... il..... c.f..... residente in.....via n..... domiciliato per la carica di cui infra invia n....., Responsabile del Settore Urbanistica e come tale legale rappresentante del Comune di Sansepolcro con sede in..... via.....n.....c.f..... il quale agisce e stipula nel presente atto nella sua espressa qualifica in nome, per conto e nell'interesse esclusivo del Comune di Sansepolcro da una parte.

2) il signor nato a..... il..... c.f..... residente in.....via n..... domiciliato per la carica di cui infra invia n....., Amministratore Unico e legale rappresentante della società..... con sede in..... via.....n.....c.f.....giusto certificato rilasciato dalla C.C.I.A.A. di in data che si allega sotto la lettera "A" il quale agisce e stipula nel presente atto nella sua espressa qualifica in nome, per conto e nell'interesse esclusivo della società suddetta dall'altra parte.

I suddetti componenti della cui identità personale, qualifica e capacità a contrarre io ufficiale rogante sono certo, richiedono il mio ministero per la stipula del presente atto.

PREMESSO

- che la società.è assegnataria di un lotto di terreno in diritto di proprietà compreso nel piano PIP approvato a norma della legge con deliberazione consiliare n. del

- che il suddetto lotto di terreno è distinto al catasto fabbricati/terreni del Comune di Sansepolcro al Foglio numeroparticella..... di mq complessivi

- che per l'edificazione del suddetto terreno è stata stipulata ai sensi dell'articolo 27 della legge 865/71 in datala convenzionea magistero del notaio.....iscritto nel registro notarile di..... che in copia conforme all'originale si allega sotto la lettera "B".

Tutto ciò premesso le parti come sopra indicate convengono quanto segue:

- che il Comune di Sansepolcro con apposita Deliberazione di Consiglio Comunale n. Delha approvato il **REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEI DIRITTI DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI A CONVENZIONI STIPULATE AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA L. 865/71;**

- che la dittain qualità di titolare dell'area già concessa in diritto di superficie, ha richiesto al Comune di Sansepolcro, come consentito dall'art. 11 della L. 273/2002 la trasformazione dell'attuale titolo di godimento dal diritto di superficie al diritto di proprietà *senza* oppure *con* contestuale rimozione dei vincoli convenzionali, con nota del, prot.

- che tale istanza è stata accolta con determinazione del corrispettivo a favore del Comune di Sansepolcro secondo i criteri di calcolo determinati con il citato Regolamento, con Determina n. ... del

ART. 1- (conferma delle premesse)

Le premesse formano parte integrante del presente contratto.

ART. 2 - (cessione in proprietà)

Il comune di Sansepolcro ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 comma 64 della Legge 23.12.1996, n.662 come modificato dall'art. 11 della Legge 12.12.2002 n. 273, cede al sig. che acquista l'area di terreno posta in comune di Sansepolcro distinta al catasto del Comune al foglio n. particella n., ubicata in Via

In conseguenza della presente cessione il suindicato acquirente, già titolare della proprietà superficaria dell'immobile come sopra indicato, ne diviene proprietario pieno ed esclusivo.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della Legge 28.2.1985 n. 47 e sue successive modifiche ed integrazioni, si allega al presente atto sotto la lettera il certificato di destinazione urbanistica riguardante l'area in oggetto, rilasciato dal Comune in data

ART. 3 – (prezzo di cessione)

Il prezzo di cessione è pari ad € ottenuto dall'applicazione della deliberazione di Consiglio Comunale n. Del.....

La ditta ha già provveduto al pagamento in unica soluzione della somma di cui sopra ed in proposito ha presentato la quietanza n.del relativo versamento effettuato presso la Tesoreria comunale

OPPURE

La ditta verserà tale corrispettivo in n. di rate nel rispetto del vigente Regolamento comunale per la rateizzazione dei tributi.

Di tale somma, che il Comune di Sansepolcro nella persona del dichiara di aver ricevuto dalla parte acquirente, si rilascia con la sottoscrizione del presente atto finale ampia quietanza con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale. Resta inteso che nulla è più dovuto al Comune a titolo di conguaglio.

ART.4 – (effetti della cessione)

La cessione è fatta ed accettata a corpo, nell'attuale stato di diritto e di fatto dell'area ceduta, con le servitù attive e passive esistenti ed i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza. Gli effetti attivi e passivi decorrono dalla data odierna.

In conseguenza della presente cessione, dopo il trascorso periodo di cinque anni successivi alla data di acquisto in cui vige il divieto di cessione, l'area potrà essere alienata a terzi, a qualsiasi titolo, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità dell'acquirente.

Nel caso di sola trasformazione del diritto di superficie in proprietà senza rimozione dei vincoli riportare:

Mantengono invece la loro validità i vincoli relativi al prezzo di vendita previsti dalla convenzione a rogito del Notaio citata in premessa.

OPPURE:

Nel caso di trasformazione del diritto di superficie in proprietà con contestuale rimozione dei vincoli riportare:

In conseguenza della stipula della presente convenzione sono soppressi per quanto ancora vigenti tutti i vincoli convenzionali previsti nella convenzione stipulata ai sensi della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 con l'atto a rogito Notaio Il Comune di Sansepolcro autorizza pertanto l'annotazione di cancellazione dei vincoli derivante dal presente atto a margine della sua trascrizione, con esonero del Conservatore dei RRII da ogni responsabilità.

ART. 5 – (trascrizione del contratto)

Le spese, imposte e tasse presenti e future comunque conseguenti al presente atto sono a totale ed esclusivo carico della ditta Che richiede l'applicazione dei benefici fiscali previsti in materia.

Il contratto è soggetto, ai sensi della Legge n. 549/95 articolo 3 comma 81 a registrazione a tasso fisso e le obbligazioni in esso previste non si considerano, agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, operazioni svolte nell'esercizio di attività commerciali.

Richiesto io (ufficiale rogante) ho ricevuto il presente atto, che ho letto alle parti, le quali, a mia domanda, dichiarano di approvarlo perché corrispondente alle loro volontà e con me lo sottoscrivono. Il presente atto occupa facciate intere e quanto fino a qui della di n. fogli.

Letto, confermato e sottoscritto

(Modello di istanza in bollo - euro 16,00)

AI COMUNE DI SANSEPOLCRO
Servizio Urbanistica

Oggetto: Area PIP - istanza per la rimozione dei vincoli convenzionali

Il sottoscrittonato ailc.f.residente in
.....via.....n.....in qualità di legale rappresentante della ditta
denominatap.iva.....con sede in
.....via.....n..... proprietaria del terreno interno al P.I.P.
distinto al catasto al F. m..... sub..... ottenuto dal Comune di Sansepolcro in
diritto di proprietà

CHIEDE

A norma delle vigenti disposizioni in materia ed in particolar modo del REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEI DIRITTI DI SUPERFICIE IN DIRITTI DI PROPRIETÀ E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI A CONVENZIONI STIPULATE AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA L. 865/71 approvato con D.C.C. ____ del _____, la rimozione dei vincoli di godimento di cui alla convenzione stipulata ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/1971 ed allegata alla presente istanza.

Sansepolcro.....

In fede

.....

ALLEGATI:

- Titolo di possesso
- Copia della convenzione originaria
- visura catastale aggiornata
- estratto di mappa
- titoli abilitativi edilizi rilasciati
- fotocopia del documento di identità del sottoscrittore

(Modello di accettazione)

AI COMUNE DI SANSEPOLCRO
Settore Urbanistica

Oggetto: Area PIP - Accettazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli Convenzionali

Il sottoscrittonato ailc.f.residente in
.....via.....n.....in qualità di legale rappresentante della ditta
denominatap.iva.....con sede in
.....via.....n..... proprietaria del terreno interno al
P.I.P. distinto al catasto al F. m..... sub..... ottenuto dal Comune
di Sansepolcro in diritto di proprietà

Vista la determina del Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Sansepolcro n..... del.....
ed in particolare il corrispettivo calcolato per l'eliminazione dei vincoli convenzionali sul terreno innanzi
descritto

DICHIARA DI ACCETTARE

A norma delle vigenti disposizioni in materia ed in particolar modo del REGOLAMENTO PER LA
TRASFORMAZIONE DEI DIRITTI DI SUPERFICIE IN DIRITTI DI PROPRIETÀ E PER LA
RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI A CONVENZIONI STIPULATE AI SENSI DELL'ART. 27
DELLA L. 865/71 approvato con D.C.C. ____ del _____, il corrispettivo determinato in €
ed allega la quietanza di pagamento della caparra a titolo di anticipo pari a €

DICHIARA INOLTRE

di corrispondere la parte di corrispettivo al netto della caparra in un'unica soluzione prima della stipula
della nuova convenzione;

OPPURE:

di corrispondere la parte di corrispettivo al netto della caparra con la seguente rateizzazione secondo le
norme del vigente Regolamento comunale sulla rateizzazione dei tributi.

Con la presente si impegna inoltre a stipulare la convenzione sostitutiva della convenzione del
rep..... stipulata da.....entro e non oltre 90gg dalla trasmissione della presente.

Sansepolcro.....

In fede

.....

ALLEGATI:

Quietanza di pagamento della caparra di anticipo

SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI SU IMMOBILI INTERESSATI DA PIP

Il giorno.....del mese di.....dell'anno..... presso..... avanti a me Dott. sono presenti:

1) il signor nato a..... il..... c.f..... residente in.....via n..... domiciliato per la carica di cui infra invia n....., Responsabile del Settore Urbanistica e come tale legale rappresentante del Comune di Sansepolcro con sede in..... via.....n.....c.f..... il quale agisce e stipula nel presente atto nella sua espressa qualifica in nome, per conto e nell'interesse esclusivo del Comune di Sansepolcro da una parte.

2) il signor nato a..... il..... c.f..... residente in.....via n..... domiciliato per la carica di cui infra invia n....., Amministratore Unico e legale rappresentante della società..... con sede in..... via.....n.....c.f.....giusto certificato rilasciato dalla C.C.I.A.A. di in data che si allega sotto la lettera "A" il quale agisce e stipula nel presente atto nella sua espressa qualifica in nome, per conto e nell'interesse esclusivo della società suddetta dall'altra parte.

I suddetti componenti della cui identità personale, qualifica e capacità a contrarre io ufficiale rogante sono certo, richiedono il mio ministero per la stipula del presente atto.

PREMESSO

- che la società.....è assegnataria di un lotto di terreno in diritto di proprietà compreso nel piano PIP approvato a norma della legge con deliberazione consiliare n. del,
- che il suddetto lotto di terreno è distinto al catasto fabbricati/terreni del Comune di Sansepolcro al Foglio numeroparticella..... di mq complessivi
- che per l'edificazione del suddetto terreno è stata stipulata ai sensi dell'articolo 27 della legge 865/71 in datala convenzionea magistero del notaio.....iscritto nel registro notarile di..... che in copia conforme all'originale si allega sotto la lettera "B".

- che la convenzione di cui sopra prevedeva i seguenti vincoli:

1. termini prestabiliti per la costruzione dei fabbricati e per insediamento dell'attività;
2. retrocessione del lotto nel caso di mancato rispetto del termine di inizio lavori con il pagamento di una penale pari al 25% del prezzo di cessione;
3. pagamento di una penale pari al 5% per ogni mese di ritardo del termine di ultimazione dei lavori del costo di costruzione dell'insediamento autorizzato stabilito da una terna arbitrale composta da un tecnico nominato dal Comune, uno nominato dall'inadempiente ed uno in accordo tra le parti o dal Presidente del Tribunale, con spese peritali a carico degli inadempienti;
4. divieto di vendita dell'area acquistata, dell'area concessa in diritto di superficie e delle relative realizzate a terzi nei primi 5 anni dalla data di concessione dell'abitabilità e agibilità, eccettuati i casi di cessione e conseguente cessazione dell'attività aziendale, di procedura esecutiva, oppure i seguito a parere espresso dal Consiglio Comunale in casi di particolare eccezionalità;
5. scaduti 5 anni dalla data di concessione dell'abitabilità e agibilità possibilità di vendita a terzi a condizione che sia proseguita un'attività produttiva con impiego di unità operative e col divieto di destinare una superficie superiore al 25% a magazzini e depositi;
6. in caso di vendita, sempre scaduti 5 anni dalla data di concessione dell'abitabilità e agibilità, obbligo di prezzo di vendita e di cessione a terzi non superiore alla cifra corrisposta al Comune dal precedente assegnatario e obbligo di stabilire il valore di mercato ricorrendo ad una terna arbitrale composta da un tecnico nominato dall'imprenditore, uno nominato dal Comune ed uno in accordo tra le parti o nominato dal Presidente del Tribunale, con spese relative alla stima a carico del compratore;

7. in caso di vendita, sempre scaduti 5 anni dalla data di concessione dell'abitabilità e agibilità, obbligo di stipulare da parte dell'acquirente nuova convenzione ai sensi dell'art. 8 della L. 10/77 con il Comune in caso in cui non sia stato corrisposto dal precedente assegnatario il costo di costruzione; nell'ambito di tale nuova convenzione l'acquirente ha facoltà di presentare un nuovo progetto edilizio entro sei mesi dalla data di acquisto del terreno. In caso di inadempienza a quanto prescritto ai punti 5, 6 e 7, vale quanto indicato ai precedenti punti 2 e 3.
8. obbligo di pagamento della quota parte del costo delle opere di urbanizzazione dei comparti, già realizzate ed in via di realizzazione da parte del Comune, al momento del ritiro della concessione edilizia.

- che il Comune di Sansepolcro con apposita Deliberazione di Consiglio Comunale n. Delha approvato il REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEI DIRITTI DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI A CONVENZIONI STIPULATE AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA L. 865/71;

- che i proprietari con istanza acquisita al protocollo del comune di Sansepolcro in data n..... hanno richiesto di rimuovere i vincoli di cui alla convenzione rep sopra riportati.

-che con determina del Responsabile del Servizio Urbanistica n..... del è stato calcolato il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali per il lotto di cui trattasi secondo il Regolamento sopracitato approvato con D.C.C. n. del e ammontante a

- che con nota acquisita al protocollo del comune di Sansepolcro in data n..... i proprietari hanno accettato il corrispettivo calcolato dal Comune di Sansepolcro secondo il regolamento

Tutto ciò premesso le parti, come sopra indicate, convengono quanto segue:

Art. 1 (Conferma delle premesse)

Le premesse formano parte integrante del presente contratto.

Art. 2 (Adeguamento di precedente convenzione)

Il Comune di Sansepolcro, in base a quanto previsto dal REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEI DIRITTI DI SUPERFICIE IN DIRITTI DI PROPRIETÀ E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI A CONVENZIONI STIPULATE AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA L. 865/71 approvato con D.C.C. ____ del _____, (di seguito Regolamento) intende riconoscere la possibilità di eliminare i vincoli convenzionali riportati in premessa e nella convenzione a magistero del notaio dott.repertorio n. del consentendo il libero godimento, ivi compresa la libera alienazione di detti beni da parte dei corrispettivi proprietari.

Art. 3(Consenso)

Il Comune di Sansepolcro acconsente alla rimozione dei vincoli, delle limitazioni e degli obblighi e dei limiti di godimento previsti nella convenzione con la Determina n. Del

Art. 4 (Corrispettivo)

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli calcolato come previsto dal Regolamento e determinato con determinazione dirigenziale Servizio urbanistica n. ____ del _____ è pari ad €_____

La ditta richiedente ha versato all'atto di accettazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali la somma di(.....) a titolo di caparra per cui il Comune di Sansepolcro rilascia ampia e finale quietanza liberatoria.

La ditta richiedente ha versato a saldo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali la somma di(.....) per cui il Comune di Sansepolcro rilascia ampia e finale quietanza liberatoria.

Le parti, previa ammonizione da meeffettuata ai sensi del D.P.R. 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni false o mendaci, nonchè dei poteri di accertamento

dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ai sensi dell'art. 35 commi 21 e 22 del D.L. 04/07/2006 n. 223 convertito nella Legge 04/08/2006 n. 248 dichiarano:

- Che il pagamento della caparra del corrispettivo come sopra indicato da parte della ditta con sede in è avvenuto attraverso bonifico bancario in data da banca (CRO) dell'importo di € ecc.....
- Che il pagamento del saldo del corrispettivo come sopra indicato da parte della ditta con sede in è avvenuto attraverso bonifico bancario in data da banca (CRO) dell'importo di € ecc.....
(alternativa)

ARTICOLO 5 (Effetti della convenzione)

In conseguenza della presente convenzione gli opifici insistenti sull'area assegnata potranno essere realizzati senza limiti temporali, né dimensionali, nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie vigenti nell'area, e alienati a qualsiasi titolo o concessi in locazione non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirenti o conduttori, salvo diverse disposizioni previste per l'ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici.

Vengono inoltre a cadere i limiti di negoziabilità previsti dalla convenzione a rogito del notaio _____ citata in premessa relativi alla determinazione del prezzo di vendita.

Gli effetti attivi e passivi del presente contratto decorrono da oggi.

Il presente atto non incide sui doveri ed obblighi che a titolo diverso siano stati posti a carico delle proprietà stipulanti nei confronti del Comune di Sansepolcro.

Art. 6 (Trascrizione del contratto e spese)

Il contratto verrà trascritto presso l'Ufficio del Territorio di – a spese della parte proprietaria. Ogni altra spesa per la stipula del presente è a carico della parte proprietaria.

Agli effetti tributari si evidenzia che, ai sensi dell'articolo 3, comma 81, della legge 549/1995 integrato dall'articolo 3 comma 60 della legge 662/1996, il presente atto è soggetto a registrazione a tassa fissa, costituendo questo atto sostanziale integrazione e modifica della convenzione urbanistica stipulata ai sensi di tale ultima normativa di cui al citato rogito registrato e non costituisce per il comune cedente agli effetti dell'IVA operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale.

Il presente atto, redatto in facciate di carta bollata scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia, viene letto alle parti le quali, da me interpellate, lo approvano come conforme alla loro volontà ed in segno di accettazione completa lo sottoscrivono come appresso.

Letto, confermato e sottoscritto