

CRITERI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' ALL'INTERNO DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALE E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI PER LE AREE CEDUTE IN PROPRIETA'

Art. 1 - Oggetto del Regolamento

1. Il presente regolamento disciplina le procedure per la cessione in proprietà delle aree produttive comprese nel Piano degli Insediamenti Artigianale, a norma dell'art. 27 della Legge 22.10.1971 n.865, già concesse in diritto di superficie e per l'eliminazione dei vincoli convenzionale per le aree cedute in proprietà.

Art. 2 - Immobili posti all'interno dei piani per gli insediamenti produttivi

1. I soggetti assegnatari di un'area in diritto di superficie posto all'interno del piano per gli insediamenti produttivi artigianale, realizzato in conformità all'art. 27 della Legge 22.10.1971 n. 865 e s.m.i., possono richiedere la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e la modifica dei termini della suddetta convenzione, ai sensi di quanto disposto dall'art. 11 della L. 273/2002 e s.m.i.

2. La proprietà delle suddette aree non può essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi all'acquisto.

3. I soggetti assegnatari di un'area in proprietà posto all'interno del piano per gli insediamenti produttivi artigianale, realizzato in conformità all'art. 27 della Legge 22.10.1971 n. 865, possono richiedere la modifica dei termini della suddetta convenzione.

Art. 3 - Termini di modifica e modalità di calcolo delle aree in diritto di superficie con eliminazione dei vincoli pattizi.

Per quanto riguarda le aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito del piano degli insediamenti produttivi artigianale, secondo quanto disposto dalla Legge n. 273/2002, sarà possibile procedere alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà, con l'eliminazione dei vincoli pattizi, procedendo al versamento di un corrispettivo al Comune di Pavia, 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 da corrispondere al Comune di Pavia 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"

$$C = V.V.a - V.C.$$

Dove:

C = corrispettivo da versare al Comune

V.V.a = valore venale attuale dell'area artigianale in proprietà, così come stimato dagli uffici comunali

V.C. = valore di cessione dell'area artigianale in proprietà (costo area-Costo urbanizzazione primaria e costo infrastrutture), rivalutato sulla base della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Art. 4 - Termini e modalità di calcolo delle aree in proprietà per l'eliminazione dei vincoli pattizi.

Per quanto riguarda le aree in proprietà nell'ambito del piano degli insediamenti produttivi artigianale, sarà possibile procedere all'eliminazione dei vincoli contenuti nella convenzione

d'acquisto, procedendo al versamento di un corrispettivo al Comune di Pavia, al fine di eliminare i vincoli di godimento della proprietà, 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:

$$C = V.V.a - V.C.$$

Dove:

C = corrispettivo da versare al Comune

V.V.a = valore venale attuale dell'area artigianale in proprietà, così come stimato dagli uffici comunali

V.C. = valore di cessione dell'area artigianale in proprietà (costo area-Costo urbanizzazione primaria e costo infrastrutture), rivalutato sulla base della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Art. 5 - Procedura per la richiesta di modifica della convenzione

I soggetti individuati all'art. 2 del presente regolamento possono presentare formale richiesta di acquisto di area PIP già concessa in diritto di superficie e di richiesta di eliminazione dei vincoli di convenzione, allegando la seguente documentazione:

- ultimo atto di provenienza;
- visura catastale aggiornata;
- estratto di mappa;
- planimetrie catastali aggiornate delle unità immobiliari, firmate dai proprietari;
- elaborato planimetrico 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, sia in riferimento alla consistenza che alla destinazione d'uso dei locali;
- fotocopia di documento d'identità del richiedente.

Il Settore Servizi al Cittadino e all'Impresa, entro 60 giorni dal completo ricevimento di tutta la documentazione di cui al punto precedente provvede al calcolo del corrispettivo e agli adempimenti necessari per il completamento della pratica.

Il Settore Servizi al Cittadino e all'Impresa completata l'istruttoria della richiesta provvederà a comunicare al soggetto richiedente:

- il corrispettivo definitivo di trasformazione da corrispondere all'Ente;
- Unitamente ai dati sopra elencati verrà trasmessa la modulistica di accettazione, mediante la quale il proprietario potrà esprimere la sua volontà di adesione alla proposta di modifica dei termini convenzionatori.

Il richiedente, entro 60 giorni dal ricevimento della nota informativa potrà far pervenire al Comune di Pavia formale richiesta scritta, mediante l'utilizzo della modulistica messa a disposizione dall'Ente, nella quale esprime l'accettazione della proposta formulata.

Entro 60 giorni dal ricevimento del modulo di accettazione, il Comune di Pavia provvede alla predisposizione dei documenti amministrativi necessari per addivenire alla stipula della convenzione oltre al corrispettivo definitivo di trasformazione e ai termini di pagamento. La stesura degli atti di cui al precedente determina la conclusione del procedimento. Qualora il richiedente non inoltri alcuna richiesta scritta, trascorso il termine citato di 60 giorni, il procedimento amministrativo s'intende concluso.

Art. 6 – Modalità di pagamento

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

1. in un'unica soluzione, da effettuarsi presso la Tesoreria Comunale, entro 30 giorni dalla data di stesura dell'atto di approvazione della bozza di convenzione e del corrispettivo di trasformazione;
2. dilazionato con l'applicazione degli interessi legali, da completare entro tre anni dalla data di stesura dell'atto di approvazione della bozza di convenzione e del corrispettivo di trasformazione, mediante il versamento in rate trimestrali, previo acconto pari alla prima rata del corrispettivo dovuto.

Art. 7 - Immobili non soggetti a trasformazione dei vincoli

Tutti gli immobili esistenti nelle aree PIP artigianale, assegnati in proprietà o in diritto di superficie, che non usufruiscono dei termini di modifica di cui al presente regolamento, rimangono assoggettati ai limiti di godimento contenuti negli atti di vendita originali.

Art. 8 - Schema tipo convenzioni

La convenzione dovrà recepire il contenuto degli schemi approvati dal Consiglio Comunale allegati alla deliberazione di approvazione dei presenti criteri, con facoltà, da parte dei notai incaricati dai privati, di apportare eventuali integrazioni e modifiche di ordine formale, nonché di convenire con il Dirigente del Settore Servizi al Cittadino e all'impresa eventuali clausole complementari ed integrative che potessero rendersi necessarie ed opportune in sede di stipula.