COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO

PROVINCIA DI BRESCIA

Regolamento per la gestione e l'utilizzo delle aree e degli immobili compresi nei P.I.P. realizzati sul territorio comunale.

Approvato con deliberazione consiliare n. 91 del 29 giugno 2007
Modificato ed integrato con deliberazione consiliare n. 117 del 08 novembre 2010

Sommario

1. **Oggetto e finalità.**
2. **Utilizzazione delle aree.**
3. **Attività ammesse.**
4. **Durata e validità delle convenzioni.**
5. **Criteri per la trasformazione in diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie.**
6. **Rapporti tra piani per insediamenti produttivi e strumento urbanistico generale.**
7. **Vincolo di destinazione degli immobili.**
8. **Cessione o locazione di aree ed immobili. Convenzioni previgenti.**
9. **Risoluzione delle Convenzioni – Sanzioni.**
10. **Spese contrattuali e trascrizione del regolamento.**
11. **Norme di rinvio e finali.**
12. **Entrata in vigore.**

Abc: parti aggiunte
~~Abc~~: parti eliminate

Art. 1 – Oggetto e finalità

1. Il presente Regolamento, opera una ricognizione degli atti convenzionali stipulati per la concessione in diritto di superficie ed in diritto di proprietà delle aree ricadenti all'interno dei piani per insediamenti produttivi (P.I.P.) realizzati sul territorio comunale, al fine di disciplinare le modalità di utilizzo delle aree e degli immobili ivi realizzati.
2. Fermo restando il contenuto delle Convenzioni già stipulate, il presente Regolamento si applica in particolare per le aree e gli immobili oggetto di riassegnazione, di compravendita o di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, dopo l'entrata in vigore del Regolamento stesso, nonché di regolare i rapporti tra il Piano Regolatore Generale vigente ed i piani per gli insediamenti produttivi realizzati sul territorio comunale ai sensi dell' art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n° 865 e di seguito richiamati:

- P.I.P. (di seguito denominato "primo P.I.P.") adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 78 del 6 maggio 1973 ed approvato in via definitiva con delibera della Giunta Regionale n. 13076 del 21 marzo 1975, di cui con delibera del Consiglio Comunale n. 81 del 25 marzo 1985 ne è stata adottata una variante, successivamente approvata in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. 343 del 30 settembre 1985;
- P.I.P. (di seguito denominato "PIP cascina Raso") adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 355 del 21 dicembre 1989 ed approvato in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. 105 del 12 settembre 1990, di cui con delibera della Giunta Comunale n. 778 del 5 dicembre 1992 ne è stata adottata una variante planimetrica poi approvata in via definitiva con delibera della Giunta Comunale n. 266 del 20 aprile 1993;
- P.I.P. (di seguito denominato "PIP di via Kupfer") adottato con delibera della Giunta Comunale n. 198 dell'1 luglio 1997 ed approvato in via definitiva con delibera della Giunta Comunale n. 250 del 7 ottobre 1997.

3. Il presente Regolamento definisce altresì i criteri per la trasformazione in diritto di proprietà delle aree concesse in diritto di superficie, a parziale modifica ed integrazione di quanto già stabilito dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 7 luglio 2003, da recepire negli atti di trasformazione da stipularsi dopo l'entrata in vigore del Regolamento medesimo. In particolare, fermo restando gli importi ivi stabiliti per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, come previsto al successivo articolo 5 vengono ridefiniti i vincoli da riportare negli atti di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Art. 2 - Utilizzazione delle aree

1. Le aree di cui all'art.1 possono essere in generale utilizzate e concesse per le attività ed ai soggetti di cui all' art. 3 per la realizzazione di impianti produttivi di carattere artigianale, industriale, commerciale e di servizi. I soggetti beneficiari potranno svolgere esclusivamente attività compatibili con le norme tecniche di attuazione previste dalle Convenzioni dei relativi piani urbanistici approvati, fatto salvo quanto previsto dal presente Regolamento in ordine al rapporto tra le normative del Piano Regolatore e quelle dei piani per insediamenti produttivi.

Art. 3 – Attività ammesse.

1. Alla cessione in proprietà, alla concessione in diritto di superficie ed alla utilizzazione delle aree comprese nei piani per insediamenti produttivi, sono in generale ammesse, in forma singola e associata, le seguenti attività gestite da soggetti pubblici o privati:
    a. le attività artigiane di cui alla legge 443/85 e successive modificazioni;
    b. le attività industriali;
    c. le attività di commercio all' ingrosso e al dettaglio, compatibili con le destinazioni previste dalla normativa urbanistica;
    d. le attività di pubblico esercizio, compatibili con le destinazioni previste dalla normativa urbanistica, nei limiti delle previsioni degli appositi strumenti di programmazione commerciale;
    e. le attività di servizi;
    f. le attività di formazione professionale che necessitano di organizzazione equiparabile ad attività produttiva;
    g. le attività di assistenza e di rappresentanza di categoria.

2. La Giunta Comunale può altresì autorizzare il conferimento degli immobili realizzati sulle aree P.I.P. in "immobiliari di gestione", che facciano cioè capo agli assegnatari degli immobili stessi, a condizione che:
    - siano decorsi 5 anni dal rilascio del certificato di agibilità dell'immobile;
    - non sia ancora intervenuto il divieto quinquennale di cedere a terzi, a qualsiasi titolo, la proprietà delle aree e degli immobili a seguito della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà degli stessi;
    - venga documentato annualmente il mantenimento dell'assetto societario di gruppo o di famiglia delle immobiliari, come anche la non equivoca destinazione degli immobili a favore dei soggetti originariamente assegnatari.

3. E' altresì consentito il ricorso a operazioni finanziarie di leasing immobiliare, a condizione che il relativo contratto contenga espressamente l'impegno a rendere l'assegnatario esclusivo conduttore dell'immobile, riservando allo stesso la facoltà di acquistare la proprietà dell'immobile alla scadenza del contratto di leasing, nonché il divieto di cedere a terzi il contratto di leasing stesso.

Art. 4 - Durata e validità delle convenzioni.

1. Le Convenzioni stipulate per l'assegnazione delle aree all'interno dei piani per insediamenti produttivi realizzati, conservano efficacia e valore secondo la durata dalle stesse prevista. In particolare le disposizioni ed i vincoli previsti dalle Convenzioni relative alla concessione in diritto di superficie delle aree per insediamenti produttivi, rimangono valide per tutta la durata del diritto di superficie medesimo.
2. La durata temporale dei vincoli da riportare nei futuri atti di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ai sensi del successivo articolo 5, è la seguente:

a) Primo P.I.P. approvato con D.G.R. 13076 del 21/03/1975 – **5 anni** dalla data di stipula dell'atto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
b) P.I.P. cascina Raso approvato con deliberazione consiliare n. 105 del 12/09/1990 **- 5 anni** dalla data di stipula dell'atto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
c) P.I.P. di via Kupfer **- 5 anni** dalla data di stipula dell'atto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

3. La durata temporale dei vincoli contenuti negli atti di trasformazione in diritto di proprietà delle aree concesse in diritto di superficie, o delle Convenzioni per la cessione di aree in diritto di proprietà, già stipulati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, in caso di adeguamento al presente Regolamento stesso da attuarsi con la stipula di una nuova Convenzione, è di 5 anni decorrenti dalla data dell'atto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà o dell'atto di cessione delle aree in proprietà.

Art. 5 – Criteri per la trasformazione in diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie.

1. Ai sensi dell'articolo 3 – comma 64 – della legge 23 dicembre 1996 – n. 662, tutte le aree concesse in diritto di superficie all'interno dei piani per insediamenti produttivi realizzati sul territorio comunale, possono essere trasformate in diritto di proprietà.
2. Gli atti di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, relativi alle aree ed agli immobili ricadenti nel **Primo P.I.P. e nel P.I.P. cascina Raso** dovranno contenere i seguenti vincoli:
   a) divieto di cedere a terzi, a qualsiasi titolo, la proprietà delle aree e degli immobili di cui si procederà alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di costituzione sugli stessi di qualsiasi diritto reale di godimento, per un periodo di cinque anni dalla data dell'atto con il quale si sancisce tale trasformazione. Fermo restando tale divieto, dalla data dell'atto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, non sussistono ulteriori vincoli, ***compreso quello di locazione dell'immobile per destinazioni compatibili con il P.I.P..***
3. Gli atti di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, relativi alle aree ed agli immobili ricadenti nel **P.I.P. di via Kupfer**, dovranno contenere i vincoli di seguito elencati:
   a) divieto di cedere a terzi, a qualsiasi titolo, la proprietà delle aree e degli immobili di cui si procederà alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di costituzione sugli stessi di qualsiasi diritto reale di godimento, per un periodo di cinque anni dalla data dell'atto con il quale si sancisce tale trasformazione;
   b) obbligo di mantenere sulle aree oggetto di trasformazione edifici a carattere produttivo e relativi servizi in conformità con le previsioni del P.I.P. nel quale sono inserite, realizzando eventuali completamenti e mutamenti di destinazione d'uso ammessi dallo strumento urbanistico generale, a seguito dell'apposito conseguimento di titolo abilitativo edilizio;

c) divieto di alienare l'area oggetto della trasformazione e gli edifici ivi realizzati a soggetti che non presentino i requisiti di assegnazione delle aree del P.I.P.;
d) divieto di alienare o locare separatamente dall'edificio produttivo porzioni dell'edificio relative alle destinazioni funzionali annesse alla produzione;
e) obbligo di mantenere l'unicità della proprietà e dell'uso degli immobili a destinazione produttiva e residenziale realizzati sull'area oggetto di trasformazione; ove la proprietà sia attribuita a più persone queste non potranno procedere alla divisione, ad eccezione di frazionamenti dovuti ad una divisione dell'attività tra gli assegnatari originari dell'area o dell'immobile P.I.P. assegnati, oppure motivati da una diversificazione dell'attività produttiva originaria e con la condizione che detto frazionamento avvenga nel rispetto della normativa del Piano Regolatore e previa acquisizione dell'assenso della Giunta Comunale;
f) obbligo degli assegnatari, acquirenti, locatari, presenti e futuri, di garantire il rispetto del vincolo della destinazione d'uso (edifici destinati ad impianti a carattere industriale, artigianale e commerciale e relativi servizi) e delle modalità di utilizzo di tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti realizzati sull'area oggetto della trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà, previsti dai titoli abilitativi edilizi rilasciati.
g) Fermo restando i vincoli sopra riportati, in caso di trasformazione in diritto di proprietà delle aree concesse in diritto di superficie, o per aree già in diritto di proprietà, i fabbricati produttivi ivi realizzati possono essere locati a favore di operatori aventi i requisiti per essere assegnatari di aree per insediamenti produttivi e per le destinazioni ivi ammesse, con successiva trasmissione alla Amministrazione Comunale del contratto di locazione e della documentazione necessaria per la verifica dei requisiti del locatario.

Art. 6 – Rapporti tra piani per insediamenti produttivi e strumento urbanistico generale.

1. Per gli immobili realizzati all'interno dei piani per insediamenti produttivi, insistenti su aree trasformate in diritto di proprietà ai sensi del presente Regolamento, o le cui Convenzioni siano state adeguate allo stesso, sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso purché riferiti alle attività di cui al precedente articolo 3, nel rispetto delle norme degli strumenti urbanistici generali approvati, con particolare riferimento alla normativa sugli standard e previa acquisizione del relativo titolo abilitativo edilizio.
2. Per quanto concerne in particolare i mutamenti di destinazione d'uso per l'apertura di esercizi commerciali, nei limiti consentiti dallo strumento urbanistico generale, sono subordinati al reperimento delle aree standard nella quantità di legge, da asservire o cedere all'uso pubblico, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, mediante atto notarile che ne disciplini anche l'utilizzo. In nessun caso è ammessa la monetizzazione degli standard.
3. Tutti gli obblighi e vincoli regolamentari relativi alla stipula della convenzione, al vincolo di destinazione degli immobili realizzati continuano a permanere anche per gli insediamenti commerciali di cui al presente articolo.

Art. 7 – Vincolo di destinazione degli immobili.

1. Gli immobili costruiti sulle aree cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie, sono vincolati alla destinazione loro propria quale risulta dagli atti di cessione o concessione delle stesse e dai correlati titoli abilitativi edilizi rilasciati a norma della vigente legislazione urbanistica.
2. Nel caso in cui gli immobili vengano adibiti, anche parzialmente, ad attività non compatibili con la previsione del P.I.P. o comunque non autorizzate, l'Amministrazione Comunale, con provvedimento della Giunta Comunale e previa diffida ex art. 1454 del Codice Civile, dispone la risoluzione del contratto di cessione delle aree per inadempimento.
3. In alternativa la Giunta Comunale, fermo restando il rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, potrà applicare una sanzione corrispondente al cento per cento della differenza tra il valore venale della destinazione d'uso non compatibile, o non autorizzata, e la precedente destinazione d'uso autorizzata.
4. Eventuali modifiche alla originaria destinazione d'uso, sempre se compatibili con le finalità del P.I.P. e delle norme contenute nel presente Regolamento, dovranno essere autorizzate dai competenti Uffici comunali nel rispetto della legislazione vigente.

Art. 8 – Cessione o locazione di aree ed immobili. Convenzioni previgenti.

1. La vendita o locazione degli immobili realizzati sulle aree già concesse in diritto di proprietà, o già oggetto di trasformazione in diritto di proprietà prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento è disciplinata dal presente articolo.
2. *Per gli immobili realizzati su aree già trasformate in diritto di proprietà ricadenti* all'interno del "primo P.I.P." e del "P.I.P. cascina Raso", i vincoli contenuti nei relativi atti di trasformazione, in caso di adeguamento al presente Regolamento tramite la stipula di una nuova Convenzione, decadono dalla stipula della Convenzione stessa, fatto salvo il divieto di cedere a terzi, a qualsiasi titolo, la proprietà delle aree e degli immobili di cui si procederà alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di costituzione sugli stessi di qualsiasi diritto reale di godimento, per un periodo di cinque anni dalla data dell'atto con il quale è stata sancita tale trasformazione***. Fermo restando i vincoli sopra riportati, in caso di trasformazione in diritto di proprietà delle aree concesse in diritto di superficie, o per aree già in diritto di proprietà, i fabbricati produttivi ivi realizzati possono essere locati a favore di operatori aventi i requisiti per essere assegnatari di aree per insediamenti produttivi e per le destinazioni ivi ammesse, con successiva trasmissione alla Amministrazione Comunale del contratto di locazione e della documentazione necessaria per la verifica dei requisiti del locatario.***
3. ~~Ne consegue che decorso tale termine le aree e gli immobili di cui al comma 2 possono essere ceduti o locati liberamente~~. ***Decorso il termine di cui al comma 2 le aree e gli immobili possono essere ceduti e locati liberamente.***
4. Per le aree e gli immobili ricadenti all'interno del "P.I.P. di via Kupfer", in assenza dell'adeguamento al presente Regolamento per la parte concessa in diritto di proprietà, o della trasformazione dell'area concessa in diritto di superficie in diritto di proprietà, continuano ad applicarsi i vincoli contenuti nelle relative Convenzioni.

5. Le aree e gli immobili di cui al comma 4, in caso di trasformazione dell'area concessa in diritto di superficie in diritto di proprietà e/o di adeguamento al presente Regolamento della Convenzione stipulata per la cessione dell'area in diritto di proprietà , sono soggetti ai vincoli di cui al precedente articolo 5 – comma 3 – per la durata temporale indicata all'articolo 4 – comma 3.

Art. 9 - Risoluzione delle Convenzioni – Sanzioni.

1. L'alienazione degli immobili, o la cessione del diritto di proprietà in violazione del presente Regolamento, comportano la risoluzione dell'atto di cessione dell'area e la retrocessione degli immobili al Comune.
2. In alternativa alla risoluzione di cui al precedente comma, la Giunta Comunale potrà applicare una sanzione amministrativa calcolata dall'Ufficio Tecnico Comunale, pari al doppio della differenza tra il valore venale del fabbricato e della relativa area di pertinenza al momento dell'alienazione ed il costo documentato di costruzione dell'immobile e di assegnazione dell'area rivalutato sulla base degli indici Istat.
3. La locazione degli immobili in violazione del presente Regolamento, comporta la risoluzione dell'atto di cessione dell'area e la retrocessione degli immobili al Comune.
4. In alternativa alla risoluzione di cui al precedente comma, la Giunta Comunale potrà applicare una sanzione amministrativa calcolata dall'Ufficio Tecnico Comunale, pari al doppio del canone percepito per tutto il periodo di effettiva locazione abusiva.
5. In ogni caso il locatario, l'acquirente dell'immobile o di parte di esso sono solidamente responsabili del pagamento della sanzione di cui al comma precedente.
6. Le sanzioni pecuniarie previste a carico dei trasgressori del presente Regolamento saranno recuperate dall'Amministrazione Comunale con la procedura prevista dal R.D. 14 Aprile 1910, n° 639.

Art. 10 – Spese contrattuali e trascrizione del regolamento

1. Le spese contrattuali e consequenziali relative ai contratti stipulati in forza del presente Regolamento e agli atti di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sono a carico dei beneficiari.
2. Negli stessi atti dovrà essere trascritto o allegato il presente regolamento, per formarne parte integrante e sostanziale, in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.
3. Gli atti stipulati in contrasto o comunque contenenti patti contrari alle disposizioni del presente Regolamento, comporteranno la risoluzione dell'atto stesso.

Art. 11 - Norme di rinvio e finali

1. Le convenzioni stipulate precedentemente alla entrata in vigore dell'attuale Regolamento P.I.P., potranno essere modificate e/o integrate ai sensi della legge ~~29~~ ***28***/12/1995 n. 549, così come modificata dalla legge 23/12/1996, ***n. 662*** onde consentire la

trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o per l'eliminazione dei vincoli relativi all'utilizzo e alienazione degli immobili.

2. Per quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le disposizioni contenute nel Codice Civile e nella legislazione vigente, nonché nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.
3. Le sanzioni previste a carico degli assegnatari per l'inosservanza alle norme contenute nel presente regolamento, non assorbono i provvedimenti repressivi derivanti dall'applicazione delle sanzioni amministrative e penali disciplinate dal D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni e dalle vigenti leggi regionali in materia.

Art. 12 – Entrata in vigore.

1. Il presente regolamento entrerà in vigore dopo 15 giorni di pubblicazione all'Albo Pretorio. Verrà, inoltre, inserito nella raccolta dei regolamenti comunali.