

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 82/2024

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 82/2024

Promossa da

Contro

*Giudice dell'esecuzione: **Dott. Stefano Palmaccio***

*Custode Giudiziario: **Avv. Andrea Nocera***

*C.T.U.: **Arch. Maria Teresa Trapani***

Allegato 12

Convenzione



Comune di Civitavecchia

Città metropolitana di Roma Capitale

REGOLAMENTO PER ASSEGNAZIONE E GESTIONE DELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 02/09/2024

INDICE

Art. 1 FINALITA'	Pag. 3
Art. 2 UTILIZZAZIONE DELLE AREE	Pag. 3
Art. 3 BENEFICIARI	Pag. 3
Art. 4 ASSEGNAZIONE DELLE AREE	Pag. 4
Art. 5 DIRITTO DI SUPERFICIE	Pag. 5
Art. 6 FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA	Pag. 5
Art. 7 PRECEDENZE	Pag. 6
Art. 8 CORRISPETTIVI	Pag. 6
Art. 9 STIPULA DELLA CONVENZIONE	Pag. 6
Art. 10 ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE	Pag. 7
Art. 11 ALLOGGIO DI SERVIZIO	Pag. 7
Art. 12 VINCOLO DI DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI	Pag. 7
Art. 13 LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI	Pag. 8
Art. 14 TRASFERIMENTI	Pag. 8
Art. 15 NULLITÀ DEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO	Pag. 10
Art. 16 DECADENZA	Pag. 10
Art. 17 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI CESSIONE IN PROPRIETÀ E DECADENZA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE	Pag. 11
Art. 18 CONSORZIO DI GESTIONE OO.UU.	Pag. 11
Art. 19 AREE NON URBANIZZATE	Pag. 11
Art. 20 TRASCRIZIONE DEGLI ATTI DI CESSIONE O CONCESSIONE DELLE AREE	Pag. 11
Art. 21 SANZIONI PECUNIARIE	Pag. 11
Art. 22 CANCELLAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI	Pag. 11
Art. 23 AMBITO DI APPLICAZIONE DEL SUAP	Pag. 13
Art. 24 DIRITTI ISTRUTTORI	Pag. 13
Art. 25 ENTRATA IN VIGORE E PUBBLICITÀ DEL REGOLAMENTO	Pag. 14

Art. 1 FINALITA'

1. Il presente Regolamento disciplina:

- a) i procedimenti e le condizioni per la cessione in proprietà e per la concessione in diritto di superficie delle aree, acquisite al patrimonio comunale, comprese nei Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) del Comune di Civitavecchia approvati ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni e delle leggi regionali d'attuazione;
- b) i procedimenti ai sensi del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 per le successive cessioni, in proprietà e in locazione, tra soggetti privati degli immobili ivi realizzati;
- c) i procedimenti per la cancellazione dei vincoli convenzionali di natura pattizia per la libera commercializzazione delle aree assegnate e dei fabbricati ivi realizzati;
- d) i diritti istruttori dovuti.

Art. 2 UTILIZZAZIONE DELLE AREE

1. Le aree di cui all' art.1, acquisite al patrimonio del Comune, sono cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie ai soggetti di cui all' art. 3 per la realizzazione di impianti produttivi proprie dell'industria (officine, uffici, laboratori per studi e ricerche, ecc.) o anche destinati ad attività connesse, quali: soggiorno diurno degli addetti, soggiorno notturno del personale di sorveglianza o manutenzione degli impianti, grandi magazzini, depositi, fabbricati per servizi di trasporto, ristoranti, spacci, ecc., secondo le modalità di cui al presente Regolamento. I soggetti beneficiari potranno svolgere esclusivamente attività compatibili con le norme tecniche di attuazione previste dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente e dal relativo Piano Particolareggiato attuativo approvato.
2. L'utilizzazione delle aree è consentita anche per la costruzione di impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione e per la costruzione di impianti per la produzione di idrogeno verde e stazioni di erogazione di idrogeno.
3. L'Amministrazione Comunale a norma dell'art. 27, comma 6, della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, come modificato dall'art. 49, comma 17, della Legge 27 dicembre 1997, n. 449, individua le aree da cedere in proprietà e quelle da concedere in diritto di superficie.
4. Limitatamente alle aree comprese nei P.I.P. ricadenti all'interno del perimetro del centro abitato è escluso l'insediamento di impianti per lo stoccaggio ed il trattamento di rifiuti solidi o di liquami, di rifiuti speciali o pericolosi, con la sola eccezione degli impianti di depurazione collegati alla rete fognaria pubblica.

Art. 3 BENEFICIARI

1. La cessione in proprietà e la concessione in diritto di superficie delle aree comprese nei Piani, nonché le successive compravendite o locazioni tra privati degli immobili ivi realizzati, può essere consentita, in forma singola o associata, solo a favore dei seguenti soggetti pubblici e privati:
 - a) imprese artigiane di cui alla Legge 8 agosto 1985, n. 443 e successive modificazioni;
 - b) imprese industriali;
 - c) singoli o gruppi associati che presentino consistenti programmi per la creazione di nuove aziende purché al momento della stipula della convenzione di cui al successivo art. 9 siano in possesso delle qualifiche di cui alle precedenti lettere a) e b);
 - d) imprese con attività diverse rispetto ai punti precedenti, purché conformi alle norme tecniche di attuazione del Piano e dei vigenti strumenti urbanistici;
 - e) le società di leasing in nome e per conto dei soggetti in possesso dei requisiti di cui alle lettere a), b), c) e d) sopra riportate.
2. I soggetti beneficiari indicati al precedente comma potranno avvalersi, per l'acquisto e la realizzazione dell'insediamento, di operazioni di leasing immobiliare, sempreché il leasing sia

esclusivamente finalizzato all'acquisto dell'area e/o alla realizzazione su quest'ultima dell'edificio e dei connessi impianti e macchinari.

Laddove il leasing immobiliare riguardi l'acquisto dell'area, la società di leasing dovrà depositare, presso il Comune, atto pubblico o scrittura privata autenticata nella quale dichiarare:

- a. che l'operazione di leasing ha luogo esclusivo al fine di acquisire il lotto assegnato (o i lotti assegnati) e di realizzarvi gli insediamenti previsti dal P.I.P.;
- b. di ben conoscere il presente Regolamento;
- c. di obbligarsi a sottoscrivere la convenzione secondo lo schema tipo approvato dall'Ente, nel quale sarà apposta una specifica clausola a mezzo della quale la società di leasing, si obbligherà, in caso di risoluzione del rapporto del leasing, a stipulare un nuovo contratto (convenzione) con uno dei soggetti che seguono in graduatoria l'assegnatario inadempiente o, comunque, (previo consenso del Comune) con soggetto in possesso dei requisiti (anche preferenziali) di cui al presente Regolamento.

Art. 4 ASSEGNAZIONE DELLE AREE

1. L'avvio dei procedimenti per la cessione in proprietà e la concessione in diritto di superficie delle aree, acquisite al patrimonio comunale, comprese nei P.I.P. sono disposte dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. l) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267. Il Consiglio Comunale approva lo schema di Convenzione da sottoscrivere in sede di assegnazione.
2. La disponibilità di lotti di proprietà comunale da assegnare ai soggetti di cui all'art. 3 in proprietà e/o in diritto di superficie verrà resa nota con apposito bando pubblico per l'assegnazione degli stessi.
3. Con deliberazione della Giunta Comunale sono stabiliti e approvati i criteri di valutazione e i relativi punteggi da riportare nel bando per l'assegnazione dei lotti disponibili.
4. Il Consiglio Comunale può disporre, in deroga alle disposizioni del presente Regolamento, l'assegnazione diretta di aree di proprietà comunale comprese nei P.I.P. in favore di soggetti pubblici o privati, disciplinandone gli specifici contenuti con apposita convenzione, il cui schema è dallo stesso Consiglio approvato contestualmente all'assegnazione dell'area, nei seguenti casi:
 - a) *Per progetti di carattere strategico;*
 - b) *per l'insediamento di aziende o di loro consorzi nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE;*
 - c) *per ampliamento dell'attività produttiva di società già assegnatarie di aree in Zona P.I.P., che facciano richiesta di residui di aree non di uso pubblico confinanti con il lotto assegnato, con caratteristiche dimensionali e conformative che non consentono l'attuazione di interventi edificatori in base alle Norme del Piano Attuativo e che non risultino assegnate a seguito delle procedure ad evidenza pubblica.*
5. Il Dirigente del Servizio competente nelle more dell'adozione di apposito bando pubblico per l'assegnazione in diritto di proprietà o in diritto di superficie dei lotti rimasti ineditati, ricadenti all'interno dei P.I.P. completati per il 75%, può avviare procedimenti per l'assegnazione degli stessi ad imprese locali per essere destinate provvisoriamente ed esclusivamente ad aree di stoccaggio di materiali, attrezzature e automezzi attraverso l'istituto della concessione in uso a tempo determinato e dietro corrispettivo al Comune di Civitavecchia secondo i valori di mercato. L'atto di assegnazione in concessione in uso dovrà prevedere esplicitamente la temporaneità della concessione, il divieto di edificazione (fatta salva la realizzazione di idonea recinzione, il rifacimento di idoneo fondo per l'utilizzo come deposito di attrezzature, mezzi e materiali, la realizzazione di idonea illuminazione, la rete di raccolta acque meteoriche), l'obbligo della società concessionaria alla pulizia e manutenzione dell'area per garantire le condizioni di sicurezza.

Art. 5 DIRITTO DI SUPERFICIE

1. La concessione del diritto di superficie ad Enti Pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici, occorrenti nella zona delimitata dal Piano attuativo, è a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha una durata di anni 99 (novantanove).
2. Su richiesta dell'assegnatario, l'Amministrazione Comunale, permanendo le condizioni oggettive e soggettive definite dal presente Regolamento, potrà disporre il rinnovo della concessione per ulteriori 99 (novantanove) anni; in tal caso il rinnovo dovrà essere deliberato dal Consiglio Comunale.
3. In caso di mancato rinnovo o, più semplicemente allo scadere del termine, il diritto di superficie si estingue ed il Comune di Civitavecchia diventa proprietario dell'insediamento produttivo realizzato a norma dell'art. 953 del Codice Civile; si applicano a tal fine le disposizioni contenute nei successivi artt. 954, 955 e 956 sempre del Codice Civile.

Art. 6 FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

1. Il Dirigente del Servizio competente con proprio atto approva e successivamente pubblica il bando per l'assegnazione dei lotti disponibili, che dovrà essere conforme alla normativa urbanistica generale ed attuativa vigente e dovrà indicare le modalità di presentazione delle istanze, l'elenco dei documenti da presentare, i criteri di valutazione e i relativi punteggi.
2. A seguito della pubblicazione del bando pubblico di cui al precedente comma, ad ogni domanda pervenuta sarà attribuito un punteggio ai fini dell'inserimento dei richiedenti nella graduatoria permanente da calcolare nel rispetto dei criteri e principi stabiliti dalla Giunta Comunale, così come precisati nel pubblico bando tenendo conto, tra l'altro, dei seguenti parametri:
 - a) maggiore occupazione diretta alla data dell'istanza;
 - b) maggiore valorizzazione delle risorse locali e maggiore utilizzazione dell'innovazione tecnologica;
 - c) copertura finanziaria per la realizzazione dell'iniziativa;
 - d) maggiore rispetto dei canoni della bioedilizia e dell'ecosostenibilità;
 - e) anzianità di presenza nel territorio;
 - f) sicurezza dell'ambiente di lavoro e misura di prevenzione per gli inquinamenti esterni;
 - g) offerta economica di rialzo rispetto al prezzo unitario del lotto
3. I parametri di cui al precedente comma dovranno concorrere alla formazione di un programma di sviluppo aziendale da allegare alle domande.
4. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di verificare la rispondenza reale tra il programma presentato a corredo della domanda di sviluppo aziendale e la effettiva realizzazione dell'intervento sull'area assegnata anche se eseguito a stralci.
5. In caso di riscontrata palese difformità tra il programma presentato e gli interventi realizzati, il Comune di Civitavecchia adotterà i provvedimenti sanzionatori conseguenti nel rispetto dei principi contenuti nel presente Regolamento.
6. La verifica dei contenuti della documentazione presentata dalle ditte candidate, sia sotto l'aspetto formale che sostanziale, con particolare riferimento alle dichiarazioni rese, sarà demandata al Responsabile del Procedimento, mentre per la valutazione e l'attribuzione dei punteggi per la formazione della graduatoria provvisoria è preposta apposita Commissione nominata dal Dirigente del Servizio competente.

7. La graduatoria provvisoria è trasmessa dalla Commissione al Dirigente del Servizio competente che provvede alla sua pubblicazione all'Albo Pretorio on line per 30 (trenta) giorni, completa di tutti i dati relativi al punteggio conseguito da ciascun concorrente. Della pubblicazione viene data notizia attraverso il sito istituzionale dell'Ente. Gli interessati hanno facoltà di presentare opposizione entro i 30 (trenta) giorni successivi alla pubblicazione. Esaminate le opposizioni viene formulata la graduatoria definitiva, provvedendo a sorteggio pubblico per i concorrenti che abbiano conseguito il medesimo punteggio.
8. La graduatoria definitiva è approvata con atto del Dirigente del Servizio competente ed è permanente fino ad esaurimento delle ditte in elenco. La graduatoria definitiva dovrà essere pubblicata all'Albo Pretorio on line per 15 giorni consecutivi, nonché sul sito istituzionale dell'Ente e in conformità alle disposizioni al momento vigenti in materia di trasparenza amministrativa e anticorruzione in Amministrazione Trasparente. La pubblicazione all'Albo Pretorio on line della graduatoria definitiva ha valenza di notifica del provvedimento alle ditte partecipanti. Eventuali ricorsi alla graduatoria definitiva dovranno essere promossi presso il Tribunale Amministrativo Regionale o presso il Capo dello Stato nei termini di legge.

Art. 7 PRECEDENZE

1. Godranno di precedenza nella graduatoria secondo il seguente ordine:
- a) gli Enti Pubblici;
 - b) le Società ed Enti a prevalente capitale pubblico;
 - c) i proprietari delle aree comprese nei P.I.P. e successivamente espropriate dall'Amministrazione Comunale;
 - d) *privati che sviluppano progetti di rilevanza nazionale.*

Art. 8 CORRISPETTIVI

1. Il prezzo di cessione delle aree è comprensivo del costo effettivo di acquisizione delle stesse, nonché degli oneri di urbanizzazione primaria e della quota parte di quelli di urbanizzazione secondaria da calcolare nel rispetto della normativa vigente ed è determinato annualmente con deliberazione del Consiglio Comunale, da adottare in sede di approvazione del bilancio a norma dell'art. 172 lett. c) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii..
2. Il pagamento dei predetti importi dovrà essere effettuato con le seguenti modalità:
- quanto agli oneri concessori in 4 (quattro) rate semestrali, giusto disposto dell'art. 47 della Legge 5 agosto 1978 n. 457. L'assegnatario è comunque tenuto prima della stipula della Convenzione a produrre idonea fideiussione bancaria (o assicurativa), rilasciata da uno dei soggetti iscritti nell'Elenco degli Intermediari Finanziari ex art. 155 Banca di Italia, a garanzia degli importi ancora dovuti a titolo di oneri concessori.
 - quanto al costo dell'area, maggiorato dell'I.V.A., prima della stipula della convenzione.

Art. 9 STIPULA DELLA CONVENZIONE

1. La cessione in proprietà o la concessione in diritto di superficie delle aree sono formalizzate con atto pubblico a firma del Dirigente del Servizio competente a rogito del Segretario Generale, nel rispetto della graduatoria definitiva approvata a seguito di bando pubblico, tenuto conto delle disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865.
2. L'atto pubblico di cessione o concessione delle aree di cui all'ultimo comma dell'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, dovrà essere stipulato entro il termine indicato nella formale lettera di invito alla stipula dell'atto. L'inosservanza di tale termine comporterà l'automatica decadenza dell'assegnazione.

Art. 10 ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

1. Entro sei mesi dalla data di stipula dell'atto pubblico di cessione o concessione delle aree, l'assegnatario è tenuto a presentare istanza per acquisire il titolo edilizio ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per la realizzazione delle opere edilizie oggetto dell'insediamento produttivo in conformità alle Norme edilizio/urbanistiche vigenti per la zona.
2. I lavori per la realizzazione delle opere edilizie oggetto dell'insediamento produttivo dovranno iniziare entro il termine indicato nel titolo edilizio e concludersi nei termini e secondo le disposizioni di legge fatte salve proroghe assentite formalmente dal Dirigente del Servizio preposto per cause debitamente comprovate e ritenute valide. Nessuna proroga verrà concessa per la data di inizio lavori.
3. L'inosservanza dei termini di cui al presente articolo comporterà la decadenza dell'assegnazione con la conseguente estinzione del diritto di superficie e la risoluzione del contratto di cessione. In entrambi i casi si applicherà la procedura prevista dall'art. 1454 Codice Civile.
4. L'utilizzo degli immobili realizzati sulle aree assegnate è subordinato alla presentazione della SCIA per Agibilità (SCAGI) dimostrando il possesso delle attestazioni delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, nonché la conformità degli impianti installati e degli interventi edilizi realizzati al progetto approvato.
5. All'interno di ogni lotto è ammesso, previa acquisizione del titolo edilizio, il frazionamento degli edifici realizzati in più unità immobiliari e la successiva eventuale cessione anche disgiunta delle stesse, previa acquisizione dell'autorizzazione comunale, a soggetti aventi requisiti di cui al comma 1° dell'Art. 3 del presente Regolamento. Dovranno essere comunque rispettati per ogni unità immobiliare generata gli indici urbanistici (volume – superficie coperta minima ammissibile in relazione alla consistenza del lotto assegnato - area a parcheggio). E' fatto espresso divieto al frazionamento del lotto assegnato.

Art. 11 ALLOGGIO DI SERVIZIO

1. L'alloggio di servizio, quale corredo necessario dell'attività produttiva, non potrà subire destinazione diversa da quella per cui è stato autorizzato e potrà essere alienato o locato, nei casi consentiti dal presente Regolamento, unicamente insieme all'opificio.
2. Eventuali mutamenti di destinazione dell'alloggio accertati, saranno perseguiti ai sensi di legge con l'applicazione delle sanzioni previste dalla Legge Regionale 11 agosto 2008, n. 15.

Art. 12 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 edilizi acquisiti a norma della vigente legislazione urbanistica.
2. Nel caso in cui gli immobili vengano adibiti ad attività non compatibili con la previsione del P.I.P., l'Amministrazione Comunale, previa diffida ex art. 1454 del Codice Civile, dispone la revoca degli atti di cessione e/o concessione delle aree e conseguentemente dichiara la decadenza del diritto di superficie e/o la risoluzione del contratto di cessione per inadempimento con le conseguenze di cui al successivo Art. 17.
3. Modifiche all'originaria destinazione d'uso e nell'ambito delle stesse categorie produttive, sempre se compatibili con le Norme del P.I.P. e con le norme del P.R.G. e con il presente Regolamento, potranno essere autorizzate previa acquisizione del titolo edilizio. Il cambio di

destinazione d'uso non può avvenire prima di cinque anni dalla data di comunicazione di fine lavori.

4. Qualora le infrazioni commesse attengano al cambio di destinazione d'uso non autorizzato ma compatibile con le previsioni del P.I.P. e del P.R.G. l'assegnatario, per non incorrere a quanto disposto al precedente comma 2, potrà procedere all'accertamento di conformità, disciplinato dall'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, per ottenere il permesso in sanatoria con l'applicazione delle sanzioni previste dalla Legge Regionale 11 agosto 2008, n. 15.

Art. 13 LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

1. Gli immobili realizzati nelle aree dei Piani ex art. 27 Legge 22 ottobre 1977 n.865, destinati ad attività produttive, non potranno essere ceduti in locazione a terzi per un periodo di cinque anni decorrenti dalla data di comunicazione di fine lavori.

La locazione è consentita solo a favore dei soggetti aventi diritto secondo la graduatoria di cui all'Art. 6 ed in mancanza indicati nel precedente Art. 3 comma 1 e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale da rilasciarsi con Atto Unico del SUAP ai sensi del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, previa istruttoria e nulla osta dell'Ufficio preposto nel rispetto dei principi contenuti nel presente Regolamento.

2. Nel provvedimento autorizzativo sarà stabilito il canone di locazione che non potrà superare il 6% del valore di mercato dell'immobile, salvo successivi adeguamenti in relazione all'indice del costo della vita.
3. In caso di infrazione alle disposizioni contenute nel presente articolo si applicano le sanzioni di cui al comma 2 dell'Art. 12.
4. In caso di infrazione alle disposizioni contenute nel presente articolo l'Amministrazione Comunale, in alternativa a quanto stabilito al comma precedente, potrà riservarsi di comminare una sanzione pecuniaria da euro 1.500,00 a euro 4.500,00 purché la locazione senza preventiva autorizzazione comunale non si protragga oltre il termine stabilito nella diffida che sarà inviata al trasgressore.
5. Le autorizzazioni alla locazione degli immobili, su istanza di parte, sono rilasciate con Atto Unico del SUAP ai sensi del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, previa istruttoria e nulla osta dell'Ufficio preposto nel rispetto dei principi contenuti nel presente Regolamento.
6. Tutte le locazioni in essere alla data di entrata in vigore del presente Regolamento perfezionate senza la preventiva autorizzazione comunale, su istanza di parte, dovranno essere regolarizzate entro sei mesi, senza applicazione delle sanzioni di cui al comma 2 dell'Art. 12 e delle sanzioni pecuniarie di cui al precedente comma 4 del presente articolo, con Atto Unico del SUAP ai sensi del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 all'esito dell'istruttoria e nulla osta dell'Ufficio preposto nel rispetto dei principi contenuti nel presente Regolamento.

Art. 14 TRASFERIMENTI

1. Le aree cedute in proprietà o assegnate in regime di superficie non possono essere alienate o subconcesse a terzi per un periodo di cinque anni decorrenti dalla data di dichiarazione di fine lavori dei manufatti salvo casi di forza maggiore quali:
 - a) fallimento e/o concordato preventivo;
 - b) morte;
 - c) cessazione attività per intervenuti limiti di età.

2. Nei casi di cui alle lettere a), b) e c) il trasferimento dell'area è subordinato alla osservanza delle seguenti modalità:
- 2.1 deve essere presentata istanza all'Ente al fine di ottenere l'autorizzazione da rilasciarsi, previa verifica della correttezza e del rispetto delle condizioni sancite in tutti gli atti e convenzioni precedentemente contratti con l'Amministrazione Comunale o l'adeguamento dell'impresa ai medesimi prima dell'autorizzazione alla cessione.
 - 2.2 la proprietà dell'area deve essere trasferita soltanto a coloro che siano in possesso dei requisiti per essere assegnatari di lotti in zona P.I.P., secondo i criteri sanciti dall'Art. 3 del presente Regolamento. Detti requisiti sono verificati dall'ufficio comunale competente;
 - 2.3 deve essere corrisposta a favore del Comune la differenza tra il prezzo di mercato dell'area al momento dell'alienazione e il prezzo d'acquisto stabilito in convenzione, rivalutato secondo gli indici ISTAT. Detta differenza è stimata dai tecnici della Pubblica Amministrazione e viene riscossa dal competente ufficio comunale all'atto della comunicazione del parere favorevole al trasferimento della proprietà.
3. Fuori dai casi indicati ai precedenti punti a), b) e c), del comma 1, il trasferimento della proprietà a terzi può essere richiesto solo dopo cinque anni dalla dichiarazione di fine lavori dei manufatti ed è concesso solo qualora al terzo venga trasferita contestualmente l'area con i sovrastanti manufatti ed è, altresì, subordinato alla osservanza delle modalità elencate nei precedenti punti 2.1, 2.2 e 2.3 del precedente comma 2.
4. A far data dal sesto anno compiuto dalla dichiarazione di fine lavori dei manufatti, il trasferimento della proprietà a terzi è concesso solo qualora al terzo venga trasferita contestualmente l'area con i sovrastanti manufatti. Il richiedente oltre all'osservanza delle modalità riportate nei precedenti punti 2.1 e 2.2 del comma 2, deve:
- 4.1 corrispondere all'Ente la sola differenza tra il prezzo di mercato dell'area da cedere al momento dell'alienazione ed il prezzo d'acquisto in convenzione, tale importo sarà decrementato in ragione del 10% per ogni anno.
5. Le aree cedute in proprietà o assegnate in regime di superficie con i sovrastanti manufatti possono essere alienate anche prima dei cinque anni decorrenti dalla dichiarazione di fine lavori dei manufatti al verificarsi *dell'insieme delle seguenti particolari condizioni*:
- 5.1 grave stato di crisi dell'impresa, tale per cui la stessa possieda i requisiti per l'accesso alle procedure concorsuali di cui al precedente comma 1 lett. a). Tale stato di crisi dovrà essere accertato e certificato da un collegio di tre (3) periti nominati: uno dall'impresa, uno dal Comune, uno dall'Ordine dei Commercialisti e Revisori contabili del Comune di Civitavecchia. In tal caso, oltre all'osservanza di quanto stabilito ai precedenti punti 2.1 e 2.2 del comma 2, si deve rispettare quanto segue:
 - 5.2 deve essere trascorso almeno un anno dalla dichiarazione di fine lavori;
 - 5.3 l'autorizzazione relativa al trasferimento delle aree e dei sovrastanti manufatti a terzi è concesso solo qualora al terzo venga trasferita contestualmente l'area con i sovrastanti manufatti, previa istruttoria intesa a verificare la correttezza e il rispetto delle condizioni sancite in tutti gli atti e convenzioni precedentemente contratti con l'Amministrazione Comunale o l'adeguamento dell'impresa ai medesimi, prima dell'autorizzazione alla cessione. In caso di accoglimento dell'istanza, il cedente dovrà corrispondere al Comune la differenza tra il valore dell'area da cedere – così come determinato dall'Agenzia delle Entrate con riferimento alla compravendita dei terreni similari all'interno delle zone destinate ad insediamenti produttivi relative all'anno precedente a quello della richiesta di autorizzazione - ed il prezzo d'acquisto stabilito in convenzione. Il cedente è obbligato a versare al Comune la somma stabilita entro e non oltre 10 giorni dalla comunicazione del parere favorevole. Le spese relative al funzionamento del collegio, di cui al punto 5.1 saranno a totale carico del richiedente.

6. Le aree cedute in proprietà o assegnate in regime di superficie possono essere alienate o subconcesse a terzi anche prima dei cinque anni dalla dichiarazione di fine lavori dei manufatti, solo qualora al terzo venga trasferita contestualmente l'area con i sovrastanti manufatti. Il richiedente oltre ad osservare le modalità riportate nei precedenti punti 2.1 e 2.2 del comma 2, deve:

6.1 Corrispondere all'Amministrazione Comunale un importo pari alla differenza tra il valore dell'area da cedere - così come determinato dall'Agenzia delle Entrate con riferimento alla compravendita dei terreni similari all'interno delle zone destinate ad insediamenti produttivi relative all'anno precedente a quello della richiesta di autorizzazione - ed il prezzo d'acquisto stabilito in convenzione, rivalutato secondo gli indici ISTAT.

Tale differenza sarà maggiorata:

- del 100% per le alienazioni o sub concessioni richieste entro il primo anno dalla dichiarazione di fine lavori, per la realizzazione dei manufatti;
- dell' 80% per le alienazioni o sub concessioni richieste entro il secondo anno dalla dichiarazione di fine lavori, per la realizzazione dei manufatti;
- del 60% per le alienazioni o sub concessioni richieste entro il terzo anno dalla dichiarazione di fine lavori, per la realizzazione dei manufatti;
- del 40% per le alienazioni o sub concessioni richieste entro il quarto anno dalla dichiarazione di fine lavori, per la realizzazione dei manufatti;
- del 20% per le alienazioni o sub concessioni richieste entro il quinto anno dalla dichiarazione di fine lavori, per la realizzazione dei manufatti.

7. Decorsi 15 anni dalla data di fine lavori dei manufatti, il trasferimento delle aree cedute in proprietà o assegnate in regime di superficie può essere liberamente eseguito, previa autorizzazione del Comune e senza alcun pagamento. La proprietà può essere ceduta soltanto a terzi che abbiano i requisiti per essere assegnatari di lotti in zona P.I.P. secondo i criteri sanciti dall'articolo 3 del presente Regolamento. In caso di infrazione alla disposizione del presente comma si applica la sanzione pecuniaria da euro 1.500,00 a euro 4.500,00.

8. Non è mai consentito, salvo i casi di forza maggiore indicati al comma 1 del presente articolo, il trasferimento o la sub concessione a terzi delle aree su cui non siano stati realizzati i manufatti.

9. Non sono consentiti trasferimenti parziali degli immobili che configurino frazionamenti dell'area costituente il lotto originario in quanto la condizione di integrità del lotto non è derogabile.

10. Le autorizzazioni al trasferimento della proprietà o alla subconcessione del diritto di superficie delle aree assegnate e degli immobili ivi realizzati, su istanza di parte, sono rilasciate con Atto Unico del SUAP ai sensi del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, previa istruttoria e nulla osta dell'Ufficio preposto nel rispetto dei principi contenuti nel presente Regolamento.

Art. 15 NULLITÀ DEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO

1. I trasferimenti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nei commi primo, terzo, quarto, quinto, sesto e ottavo del precedente Art. 14 del presente Regolamento sono nulli; tale nullità potrà essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse potrà essere rilevata d'ufficio dal Giudice.

Art. 16 DECADENZA

1. Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nel comma 2 punto 2.3 - comma 3 in riferimento al punto 2.3 del comma 2 - comma 4 punto 4.1 - comma 5 punto 5.3 - comma 6 punto 6.1 secondo periodo del precedente Art. 14 del presente Regolamento sono nulli ed in ogni caso comportano la dichiarazione di decadenza dell'assegnazione da parte della Pubblica Amministrazione.

Art. 17 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI CESSIONE IN PROPRIETÀ E DECADENZA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

1. Nel caso di risoluzione del contratto di cessione o di decadenza del diritto di superficie, previsti dal presente Regolamento, per inadempimento dell'assegnatario, l'area oggetto della originaria cessione e/o concessione e le opere su di essa realizzate sono acquisite al patrimonio del Comune che le utilizza ai fini pubblici compresi quelli di attuazione delle finalità del P.I.P.

Art. 18 CONSORZIO DI GESTIONE OO.UU.

1. Tutti gli assegnatari o proprietari debbono aderire, entro 120 giorni dalla data della firma della convenzione, al Consorzio per la gestione unitaria e la manutenzione delle Opere di Urbanizzazione se costituito.
2. Le quote di partecipazione a tale consorzio ed i conseguenti oneri, verranno ripartiti proporzionalmente ai millesimi di proprietà di ciascun lotto assegnato.
3. Il Consorzio sarà il soggetto giuridico riconosciuto e responsabile nei confronti del Comune in caso di inadempienze.

Art. 19 AREE NON URBANIZZATE

1. Per le aree non ancora urbanizzate e che presentino elevati costi di urbanizzazione, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere all'assegnazione delle aree stesse a soggetti che ne facciano richiesta, che si obbligano a provvedere alla loro urbanizzazione; in tal caso il concessionario potrà essere autorizzato a cedere e/o locare le aree e i sovrastanti manufatti autorizzati in sede di approvazione del Piano Attuativo di Comparto, convenzionando il prezzo di cessione e di locazione ad ogni condizione contrattuale con l'Amministrazione Comunale.

Art. 20 TRASCRIZIONE DEGLI ATTI DI CESSIONE O CONCESSIONE DELLE AREE

1. Ai fini della trascrizione ex art. 2643 e seguenti del Codice Civile, ai contratti originari di cessione della proprietà o di concessione del diritto di superficie delle aree, come ai successivi atti di trasferimento autorizzati, dovrà essere allegata copia del presente Regolamento in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.
2. I vincoli derivanti dal presente Regolamento devono essere espressamente evidenziati nella nota di trascrizione ex art. 2643 e seguenti del Codice Civile.
3. Gli atti stipulati in contrasto o comunque fatti contrari alle predette norme sono nulli.

Art. 21 SANZIONI PECUNIARIE

1. 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. 22 CANCELLAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI

1. Il presente articolo disciplina le procedure per la cessione in proprietà delle aree produttive comprese nei P.I.P., a norma dell'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie e per l'eliminazione dei vincoli convenzionale per le aree cedute in proprietà.
2. La finalità del presente articolo sono ad adesione volontaria e di parte, pertanto non vincolanti in alcun modo per tutti gli assegnatari, con la conseguenza che nell'ambito del P.I.P. 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 articolo. 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 P.I.P.

3. I soggetti assegnatari di un'area in diritto di superficie posto all'interno del P.I.P., realizzato in conformità all'art. 27 della Legge 22 ottobre 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 legge 12 dicembre 2002, n. 273.
4. La proprietà delle suddette aree non può essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi all'acquisto.
5. Per quanto riguarda le aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito del P.I.P., secondo quanto disposto dalla Legge 12 dicembre 2002, n. 273, 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, oltre alla stipula di una nuova convenzione la quale preveda il divieto di cessione a terzi della proprietà nei cinque anni successivi all'acquisto.
6. Il corrispettivo da corrispondere al Comune 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, con un abbattimento percentuale pari al 1,0% per ogni anno trascorso dalla data di assegnazione a quella di cancellazione del vincolo.
7. I soggetti assegnatari di un'area in proprietà posto all'interno del P.I.P., realizzato in conformità all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, possono richiedere la modifica dei termini della suddetta convenzione.
8. Per quanto riguarda le aree in proprietà nell'ambito del P.I.P., sarà possibile procedere all'eliminazione dei vincoli contenuti nella convenzione d'acquisto, procedendo al versamento di un corrispettivo al Comune, 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, con un abbattimento percentuale pari al 1,0% per ogni anno trascorso dalla data di assegnazione a quella di cancellazione del vincolo.
9. Le domande di soppressione dei vincoli devono essere presentate per via telematica tramite posta elettronica certificata. Per tali istanze si dovrà utilizzare il modello predisposto dagli uffici comunali competenti.
10. L'ufficio preposto provvederà all'istruttoria delle domande pervenute ed alla determinazione del corrispettivo a favore del Comune, tramite provvedimento dirigenziale, con successiva comunicazione al richiedente.
11. 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; fatta salva la possibilità, per l'interessato, di presentare una nuova domanda, provvedendo contestualmente al versamento a favore del Comune degli importi dovuti a titolo di diritti istruttori.
12. Tutti i versamenti devono essere effettuati presso la Tesoreria Comunale a fronte di rilascio quietanza del Tesoriere secondo le modalità che verranno indicate dall'Amministrazione Comunale.

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

- a) 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.
- b) in 3 rate 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.

14. La cancellazione dei vincoli convenzionali sarà formalizzata attraverso stipula di nuova convenzione sostitutiva di quella già stipulata, firmata dal Dirigente del Servizio competente con atto pubblico a rogito del Segretario Generale.

Art. 23 AMBITO DI APPLICAZIONE DEL SUAP

1. La competenza dello SUAP, in applicazione a quanto previsto dal D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, si estende a qualsiasi procedimento amministrativo che possa interessare l'attività economica e produttiva o i locali e/o gli impianti che siano finalizzati all'attività produttiva stessa disciplinati dal presente Regolamento e in particolare ai procedimenti inerenti la realizzazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione di impianti produttivi, la locazione e la vendita dei terreni assegnati e degli immobili ivi realizzati.
2. Sono escluse dal campo di applicazione del SUAP:
 - a) le assegnazioni di lotti all'interno dei P.I.P. e le approvazioni dei progetti, quando la realizzazione di un intervento sia subordinata alla cessione di aree e/o alla stipula di appositi contratti e convenzioni con soggetti pubblici e gli atti ad esse propedeutici o direttamente collegati;
 - b) i procedimenti inerenti la cancellazione dei vincoli convenzionali

Art. 24 DIRITTI ISTRUTTORI

1. La misura delle spese di istruttoria dei singoli procedimenti inerenti la gestione delle aree produttive è determinata come segue:
 - Euro 500,00 assegnazione lotti in zona P.I.P. a seguito di bando pubblico
 - Euro 500,00 assegnazione diretta di lotti in zona P.I.P. in favore di soggetti pubblici o privati
 - Euro 300,00 autorizzazione leasing immobiliare
 - Euro 300,00 rinnovo concessioni in diritto di superficie
 - Euro 300,00 trasferimenti immobili realizzati su aree assegnate in zona P.I.P.
 - Euro 300,00 cancellazione dei vincoli convenzionali
 - Euro 150,00 locazione immobili su istanza di parte
 - Euro 100,00 regolarizzazione locazione immobili precedenti all'adozione del presente Regolamento
2. I diritti istruttori sono dovuti al Comune sia nel caso di rilascio del provvedimento richiesto, sia nel caso di rigetto della domanda. Ad ogni istanza, pena la sua improcedibilità, deve essere allegata la ricevuta di versamento sul c/c preposto, dell'importo corrispondente.
3. La misura delle spese di istruttoria dei singoli procedimenti sono aggiornati dalla Giunta Comunale

Art. 25 ENTRATA IN VIGORE E PUBBLICITA' DEL REGOLAMENTO

1. Per quanto non previsto nel presente Regolamento e in quanto compatibili si applicano le disposizioni contenute nel Codice Civile e nella legislazione vigente, nonché nelle Norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.
2. 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 ne verrà data notizia al pubblico mediante avviso pubblicato all'Albo Pretorio Comunale e sul portale della Trasparenza del Comune.



CITTÀ DI CIVITAVECCHIA
Città Metropolitana di Roma Capitale
VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 16
DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del 08/02/2024 in sessione Straordinaria di Prima convocazione.

OGGETTO: ART. 172, COMMA 1, LETTERA B) DEL D.LGS. N. 267/2000 - VERIFICA DELLA QUANTITÀ E QUALITÀ DELLE AREE DA DESTINARE ALLA RESIDENZA ED ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE - DETERMINAZIONE PREZZI DI CESSIONE.

L'anno duemilaventiquattro, addì otto del mese di Febbraio alle ore 09:30 in Civitavecchia, nella Sala Consigliare del Palazzo Comunale, previo espletamento di tutte le formalità prescritte dalle disposizioni vigenti, si è riunito il Consiglio Comunale in Sessione Straordinaria ed in seduta Pubblica di Prima convocazione.

Sono presenti i Consiglieri:

1		P	14		P
2		P	15		A
3		P	16		P
4		P	17		P
5		P	18		P
6		P	19		P
7		P	20		A
8		P	21		P
9		P	22		A
10		P	23		A
11		P	24		A
12		P	25		A
13		P			

PRESENTI: 19

ASSENTI: 6

Accertato il numero legale per la validità dell'adunanza Il Presidente del Consiglio, _____, assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta, alla quale assiste Il Segretario Generale _____.

Sono presenti gli Assessori: _____

Assumono le funzioni di scrutatori i Signori: _____

L'Assessore ____ illustra la proposta n. 154 del 29/11/2023;

Intervengono: _____

OMISSIS

E pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Uditi gli interventi;

Esaminata l'allegata proposta n. 154 del 29/11/2023 della Sezione Urbanistica;

Visti i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

Visto il parere di conformità alle norme vigenti espresso dal Segretario Generale;

Visto il parere espresso dalla Commissione "Edilizia Pubblica" del 18/01/2024

Visto il parere espresso dalla Conferenza Capigruppo del 05/01/2024;

1. Visto l'esito della votazione sulla proposta così come risulta modificata dall'emendamento precedentemente votato ed approvato, accertato in modalità telematica, proclamato dal Presidente e che ha dato il seguente risultato:

PRESENTI	19	VOTANTI	15
FAVOREVOLI	15		
ASTENUTI	4 (_____)		

La proposta è APPROVATA.

DELIBERA

- 1) Approvare l'allegata proposta n. 154 del 29/11/2023 della Sezione Urbanistica, facente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
- 2) Successivamente, con separata votazione, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Decreto Lgs.vo n. 267/2000, il presente provvedimento viene dichiarato immediatamente eseguibile con voti favorevoli 15 su presenti 19 e votanti 15 essendosi astenuti n. 4 consiglieri (_____).

OGGETTO: ART. 172, COMMA 1, LETTERA B) DEL D.LGS. N. 267/2000 - VERIFICA DELLA QUANTITÀ E QUALITÀ DELLE AREE DA DESTINARE ALLA RESIDENZA ED ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE - DETERMINAZIONE PREZZI DI CESSIONE.

Premesso

- che ai sensi dell'art. 172, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, i Comuni debbono annualmente provvedere a verificare la quantità e qualità delle aree e fabbricati da destinarsi alla residenza alle attività produttive e terziarie, ai sensi della legge n. 167 del 18/04/1962, della legge n. 865 del 22/10/1971 e della legge n. 457 del 05/08/1978, che potranno essere ceduti in proprietà o in diritto di superficie, stabilendone – nello stesso tempo – il prezzo di cessione per ciascun tipo di aree o fabbricato;
- che il Comune di Civitavecchia dispone di un'area già urbanizzata di mq 4.970,00 da destinare ad attività produttive, retrocessa da una precedente assegnazione, da poter cedere in diritto di superficie o di proprietà, come risulta dalla nota prot. 52531 del 14/07/2015 del Servizio Sviluppo Locale;
- che dall'analisi dell'elenco del patrimonio immobiliare approvato con delibera di Giunta comunale n. 282/2011, fornito dall'Ufficio Patrimonio, nell'ambito del patrimonio disponibile del Comune risultano altresì aree non urbanizzate ricadenti in zona industriale per un totale di mq 46.630 mentre non risultano titolarità di aree da destinarsi alla residenza ai sensi della L. n. 167/1962, L. n. 865/1971 e L. n. 457/1978;

Rilevato

- che per quanto riguarda la quantità e qualità di aree disponibili, ai fini della eventuale cessione in proprietà o in diritto di superficie, da destinarsi ai fini compatibili con la destinazione urbanistica sono le seguenti:
 - Zona produttiva - PIP Monna Felicità, sup. tot. 4.970 mq. - Foglio 11 P.lla n. 473;
 - Zona produttiva - PIP Case Turci, sup. tot. 46.630 mq. - Foglio 11 P.lle nn. 23, 24 e 25;
- che le predette aree sono state acquisite al patrimonio del Comune e che allo stato attuale soltanto l'area ricadente nel PIP Monna Felicità potrà essere assegnata, mentre l'area ricadente nel PIP Case Turci necessita della preventiva attuazione del Piano;
- che con Deliberazione di C.C. n. 26 del 20/03/2017 il prezzo di vendita delle aree per attività produttive e terziarie è stato stimato, sulla base di precedenti acquisti e delle relative stime di congruità, in € 26,23 al mq, applicando tale prezzo in particolare alle aree del PIP "Monna Felicità", e rinviando la determinazione; del prezzo delle aree della zona produttiva "Case Turci" al momento dell'attuazione del relativo piano;
- che con Deliberazione di C.C. n. 49 del 30.05.2022 il prezzo di vendita delle aree per attività produttive e terziarie è stato confermato e rivalutato in € 27,77 al mq,
- che è quindi possibile aggiornare il prezzo di vendita delle aree per attività produttive e terziarie per l'anno 2023 sulla base dell'indice di variazione ISTAT per il periodo dicembre 2021 - dicembre 2022 in € 30,91 al mq.;

- che la stima di riferimento assunta nel 2017 era relativa ad un'area non urbanizzata (case Turci);
- che il prezzo delle aree edificabili varia a seconda che riguardi la superficie territoriale non urbanizzata – comprensiva quindi anche degli spazi pubblici ancora da realizzare – oppure la superficie fondiaria di un'area già urbanizzata;
- che, nell'ambito delle zone produttive, gli spazi pubblici di viabilità e standard incidono mediamente per il 20%;
- che il costo delle urbanizzazioni aggiornato per l'anno 2023 incide per circa 28,06 euro/mq in base all'indice ISTAT per il periodo dicembre 2021 - dicembre 2022;

Ritenuto

- che di conseguenza la stima del valore delle predette aree per attività produttive e terziarie deve essere articolato in:
 1. aree non urbanizzate: €. 30,91 al mq di superficie territoriale;
 2. aree urbanizzate: €. 38,64 al mq di superficie fondiaria, oltre al costo delle opere di urbanizzazione, se già pagate;
 3. aree urbanizzate: €. 66,70 al mq di superficie fondiaria, comprensivo delle opere di urbanizzazione.
- Che pertanto il valore delle aree edificabili a destinazione produttiva risulta essere:
 - Zona produttiva (PIP Monna Felicità) sup. totale mq 4.970 per un valore complessivo di €. 331.499,00;
 - Zona produttiva – Case Turci sup. totale mq 46.630 per un valore complessivo di €. 1.441.333,30;

Dato atto

- che con Deliberazione di C.C. n. 40 del 22/03/1999 il corrispettivo da versare al Comune da parte dei concessionari delle aree site nel P.I.P. è stato fissato in £. 3.450, pari ad € 1,78/mq;
- che con successive Deliberazioni di C.C. ovvero Determinazioni commissariali n. 37 del 09/02/2000, n. 34 del 23/03/2001, n. 20 del 27/02/2002, n. 25 del 18/03/2003, n. 18 del 23/03/2004, n. 26 del 22/03/2005, n. 73 del 27/04/2000, n. 44 del 23/05/2008, n. 52 del 30/05/2009, n. 10 del 26/04/2010, n. 21 del 05/04/2011, n. 85 del 29/06/2012 e n. 68 del 22/05/2013, n. 140 del 05/06/2014 e n. 56 del 29/07/2015 e n. 51 del 27/04/2016, n. 26 del 20.03.2017 3 n. 27 del 13.02.2018, n. 14 del 22/02/2019, n. 35 del 16/06/2020, n. 39 del 10/05/2021, n. 49 del 30.05.2022 il prezzo di cui sopra è stato aggiornato sulla base dell'indice di variazione ISTAT;

Visto

- i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. dal Dirigente del Servizio proponente in ordine alla regolarità tecnica e dal Dirigente del Servizio Ragioneria in ordine alla regolarità contabile;
- l'art. 42 del d. Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;

PROPONE DI DELIBERARE

per le motivazioni meglio espresse in narrativa e che qui si intendono completamente richiamate e trascritte quali parti integranti del presente provvedimento:

- 1) di individuare, in applicazione dell'art. 172, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, quali aree e fabbricati da destinarsi alla residenza alle attività produttive e terziarie (ai sensi della legge n. 167 del 18/04/1962, della legge n. 865 del 22/10/1971 e della legge n. 457 del 05/08/1978), che potranno essere ceduti in proprietà o in diritto di superficie, quelle riportate al successivo punto 3;
- 2) di indicare e stabilire per tali aree il prezzo di cessione di seguito riportato:
 - a) aree non urbanizzate: €. 30,91 al mq di superficie territoriale;
 - b) aree urbanizzate: €. 38,64 al mq di superficie fondiaria, oltre al costo delle opere di urbanizzazione se non già pagate;
 - c) aree urbanizzate: €. 66,70 al mq di superficie fondiaria, comprensivo delle opere di urbanizzazione.
- 3) di stabilire pertanto il valore delle aree per attività produttive e terziarie di proprietà comunale:
 - Zona produttiva (PIP Monna Felicita) - Foglio 11 P.lla n. 473 della sup. totale di mq. 4.970 per un valore complessivo di €. 331.499,00;
 - Zona produttiva - Case Turci - Foglio 11 P.lle nn. 23, 24 e 25 della sup. totale di mq. 46.630 per un valore complessivo di €. 1.441.333,30;
- 4) di dare atto che, a seguito dell'approvazione del presente provvedimento, non risultano incrementi di spesa, né riduzioni di entrata, né riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria dell'Ente;

indi,

PROPONE

di dichiarare, con separata votazione, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs 267/2000 e ss.mm.ii..



Di quanto sopra si è redatto il presente verbale che, previa lettura, viene approvato e sottoscritto.



IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

IL SEGRETARIO GENERALE

Atto firmato digitalmente

Atto firmato digitalmente



ai sensi del Regolamento comunale per l'assegnazione delle aree comprese nei Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 02.09.2024,

CHIEDE IL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE COMUNALE PER

☐ VENDERE ☐ LOCARE ☐ REGOLARIZZARE LA LOCAZIONE

IMMOBILE:

sito in via/piazza

civ.

			/	
----------------------	----------------------	----------------------	---	----------------------

costruito sul lotto n°

del P.I.P. "Monna Felicità"

assegnato dal Comune di Civitavecchia

in diritto di proprietà

in diritto di superficie

con Convenzione Rep

del

----------------------	----------------------

gg.

----------------------	----------------------

mm.

----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

anno

identificato al NCEU al Foglio:

Particella

Sub

----------------------	----------------------

INDIVIDUAZIONE DITTA SUBENTRANTE

Denominazione ragione sociale

P.IVA

----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

Codice Fiscale

----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

sede legale in:

Via/n° civico

CAP

----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

Città

Prov.

----------------------	----------------------

Telefono:

----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

Cellulare

----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

Fax

----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

e-mail

Posta certificata

PER LA SUCCESSIVA LOCAZIONE FINANZIARIA (solo in caso di leasing)

A:

--

Denominazione ragione sociale

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

P.IVA

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Codice Fiscale

con sede legale in:

--

Via/n° civico

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

CAP

--

Città

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Prov.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Telefono:

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Cellulare

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fax

--

e-mail

--

Posta certificata

PER SVOLGERE LA SEGUENTE ATTIVITA' (specificare l'attività che la società subentrante intende svolgere all'interno dell'opificio)

--

A tal fine

DICHIARA

- che l'immobile è stato costruito a seguito di rilascio di P.d.C. n° _____ del ____/____/____;
- che la comunicazione di fine lavori è stata presentata in data ____/____/____;
- che l'agibilità della struttura è stata conseguita in data ____/____/____;
- altro (specificare) _____

Data: ____/____/____

FIRMA

Allegati:

- copia documento identità;
- visura camerale società subentrante;
- in caso di locazione parziale: elaborato grafico dell'immobile con individuazione della porzione da locare
- in caso di regolarizzazione locazione: copia contratto di locazione sottoscritto

Il Reg. UE n. 2016/679 del 27 aprile 2016 stabilisce norme relative alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali. Pertanto, come previsto dall'art. 13 del Regolamento, si forniscono le seguenti informazioni:

Titolare del Trattamento: Comune di Civitavecchia

Indirizzo: Piazzale Pietro Guglielmotti n. 7

Indirizzo mail/PEC: comune.civitavecchia@legalmail.it

Finalità del Trattamento: Il trattamento dei dati è necessario per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il titolare del trattamento. Pertanto i dati personali saranno utilizzati dal titolare del trattamento nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa.

Modalità del trattamento: I dati saranno trattati da persone autorizzate, con strumenti cartacei e informatici.

Destinatari dei dati: I dati potranno essere comunicati a terzi nei casi previsti dalla Legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), ove applicabile, e in caso di controlli sulla veridicità delle dichiarazioni [art. 71 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa)].

Diritti: L'interessato può in ogni momento esercitare i diritti di accesso e di rettifica dei dati personali nonché ha il diritto di presentare reclamo al Garante per la protezione dei dati personali. Ha inoltre il diritto alla cancellazione dei dati e alla limitazione del loro trattamento nei casi previsti dal Regolamento.

Per esercitare tali diritti tutte le richieste devono essere rivolte al Comune di Civitavecchia al seguente **indirizzo PEC: comune.civitavecchia@legalmail.it**

Il responsabile della protezione dei dati è contattabile al seguente indirizzo mail: **rpd@comune.civitavecchia.rm.it**

Periodo di conservazione dei dati: I dati personali saranno conservati per un periodo non superiore a quello necessario per il perseguimento delle finalità sopra menzionate o comunque non superiore a quello imposto dalla legge per la conservazione dell'atto o del documento che li contiene.

Il/la sottoscritto/a dichiara di aver letto l'informativa sul trattamento dei dati personali.

Data: ____/____/____

FIRMA

Convenzione Piani Insediamenti Produttivi

Da m.trapani@pec.archrm.it <m.trapani@pec.archrm.it>
A comune.civitavecchia <comune.civitavecchia@legalmail.it>
Data martedì 21 gennaio 2025 - 12:18

Al Dirigente Servizio 3 sezione pianificazioni ufficio e gestione zone industriali

Gentile Dirigente

scrivo nella mia qualità di CTU incaricato dal Tribunale di Civitavecchia per una procedura esecutiva riguardante un immobile ad opificio, realizzato nel PIP Monna Felicità, Convenzione Rep.n.57 del 2.03.2006 - Comparto 5.1.b - Cessione in Diritto di Proprietà delle aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi. Avrei necessità di informazioni in merito a procedura e costi stimati per il trasferimento e l'alienabilità del bene ai sensi del Regolamento comunale vigente, Delibera CC 77 del 2.09.2024. Dalla documentazione in atti risulta che i lavori per la costruzione dell'opificio sono stati iniziati il 18.09.2008 e portati a termine in data 16.09.2011.

Chiedo la cortesia di avere un sollecito riscontro, cordialmente

arch. Maria Teresa Trapani
via Lerici 66 - 00054 Fiumicino

archmtt@gmail.com
m.trapani@pec.archrm.it

Convenzione Piani Insediativi Produttivi

Da **m.trapani@pec.archrm.it** <m.trapani@pec.archrm.it>
A **comune.civitavecchia** <comune.civitavecchia@legalmail.it>,
<____>

Data lunedì 27 gennaio 2025 - 18:58

Al Servizio 3 - Ufficio Gestione Aree Produttive
Arch. _____

Gentile geom. _____,
con la presente, in riscontro alla sua mail del 23 gennaio, dovendo compiutamente riferire al Giudice del Tribunale di Civitavecchia, sono a richiedere conferma circa l'opponibilità o meno della Convenzione, Rep 57 del 2.03.2006, Comparto 5.1.b - PIP Monna Felicita, nell'eventualità di trasferimento con decreto del predetto Giudice, all'esito di aggiudicazione in sede di vendita giudiziaria.
Chiedo altresì conferma che nulla è dovuto al Comune nel caso di trasferimento dopo 15 anni dalla data di fine lavori.

Resto in attesa di vostro cortese e sollecito riscontro
Cordialmente

arch. Maria Teresa Trapani
via Lerici 66 - 00054 Fiumicino

archmtt@gmail.com
m.trapani@pec.archrm.it