



COMUNE DI URBINO  
PROVINCIA DI PESARO E URBINO

---

Settore Urbanistica

# REGOLAMENTO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DELLE CONVENZIONI STIPULATE AI SENSI DELL'ART 27 DELLA L. 865/71 PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) DI CANAVACCIO.

Approvato con deliberazione consiliare n. 29 del 22/03/2017

Modificato con deliberazione consiliare n. 88 del 29/09/2017 e n. 5 del 29/01/2019

## **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 rimozione dei vincoli convenzionali e la soppressione dei limiti di godimento sui terreni dell'area PIP di Canavaccio approvato a norma della legge 22 ottobre 1971, n. 865 con deliberazione consiliare n. 26 del 23/03/1999, e variato con deliberazioni consiliari n. 68 del 06/07/2002, n. 44 del 21/05/2003 e delibera di giunta n. 194 del 10/12/2014.

La possibilità di cui sopra è attuabile su richiesta volontaria e di parte e non è in alcun modo vincolante.

## **Articolo 2: Beneficiari**

Possono ottenere la rimozione dei vincoli convenzionali e la soppressione dei limiti di godimento i soggetti che nell'ambito del P.I.P. di Canavaccio hanno in assegnazione un'area in diritto di proprietà e che hanno regolarmente corrisposto le somme richieste dall'amministrazione a titolo di conguaglio per il costo dell'area derivante da sentenze sull'indennità di esproprio emesse dalle autorità competenti. Inoltre le ditte che faranno richiesta di rimozione dei vincoli dovranno impegnarsi, all'atto della stipula della convenzione per la rimozione degli stessi, a corrispondere le somme richieste dall'amministrazione a titolo di conguaglio per il costo dell'area derivante da sentenze sull'indennità di esproprio emesse successivamente alla stipula della convenzione.

## **Articolo 3: Vincoli convenzionali**

Gli assegnatari di aree P.I.P. possono aderire alla proposta dell'Amministrazione Comunale disciplinata dal presente regolamento per la cancellazione dei vincoli convenzionali di natura pattizia nel seguito elencati:

- termini prestabiliti per la costruzione dei fabbricati e per insediamento dell'attività;
- 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;
- pagamento di una penale pari al prezzo di cessione nel caso di mancato rispetto del termine di ultimazione dei lavori;
- pagamento di una penale nel caso di edificio ultimato nella consistenza entro il termine stabilito ma non agibile;
- divieto di alienare l'area prima dell'inizio dei lavori della costruzione;
- preventiva autorizzazione dell'amministrazione per l'alienazione dell'area durante la costruzione dei fabbricati e nei primi 5 anni dall'inizio dell'attività dietro pagamento di una penale pari al prezzo di cessione maggiorato del 40%;
- obbligo di cedere esclusivamente a ditte che svolgono attività artigianali o industriali;
- prelazione dell'amministrazione sull'eventuale cessione della porzione di edificabilità non utilizzata ad un prezzo imposto;
- obbligo di costruire un edificio avente una consistenza superiore al 50% della potenzialità edificatoria assegnata;

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.

Non possono essere rimossi, ai sensi del presente regolamento, gli oneri convenzionali a carico dell'assegnatario e aventi causa legati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e in generale oneri non rientranti nell'elenco sopra riportato.

#### **Articolo 4: Corrispettivi da corrispondere al Comune**

La cancellazione dei vincoli di cui all'articolo precedente è applicabile agli immobili aventi destinazione produttiva all'interno del PIP di Canavaccio previo versamento di un corrispettivo e la stipula di apposito atto di eliminazione dei vincoli convenzionali.

Il corrispettivo da versare all'Amministrazione Comunale è pari alla differenza tra una percentuale del valore venale dell'area edificabile 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 impiegati.

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.

Il valore venale dell'area sarà determinato al momento della presentazione dell'istanza di cancellazione dei vincoli con il metodo di stima sintetico basato sul valore di trasformazione, a partire dalle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) e tenendo conto dell'indice di copertura della zona PIP di Canavaccio e dell'incidenza del prezzo dell'area sul valore di mercato complessivo dell'immobile.

Pertanto il corrispettivo sarà calcolato con la seguente formula:

$$C = r * (0.9 * V_a - I)$$

con

$$V_a = [(VM_{min} + VM_{max}) / 2 * IC * It] * S$$

dove:

C = corrispettivo

r = 0.5 per ditte che anno iniziato l'attività da più di 5 anni

1 per tutti gli altri casi

I = somme versate all'amministrazione

V<sub>a</sub> = Valore venale dell'area

VM<sub>min</sub> = Valore di mercato minimo espresso in €/mq per i capannoni tipici della frazione di Canavaccio secondo le quotazioni O.M.I.

VM<sub>max</sub> = Valore di mercato massimo espresso in €/mq per i capannoni tipici della frazione di Canavaccio secondo le quotazioni O.M.I.

IC = Indice di copertura pari a 0.6 per il P.I.P. di Canavaccio

It = 20% (Incidenza del valore del terreno sul valore venale del bene)

S = superficie reale indicata nella convenzione iniziale (qualora non fosse indicata o rilevabile si assume il valore di superficie catastale dei mappali interessati)

#### **Articolo 5: Presentazione delle istanze**

Le istanze per la cancellazione dei vincoli convenzionali devono essere redatte su modello predisposto e allegato al presente regolamento (sebbene non vincolante fatta salva la sostanza) e presentate al Comune di Urbino - Settore Urbanistica; per la data farà fede il protocollo di ingresso del Comune.

Nei 60gg successivi alla presentazione della domanda il Responsabile del Settore Urbanistica provvederà all'istruttoria ed alla determinazione del corrispettivo a favore del Comune tramite proprio provvedimento che verrà notificato al richiedente tramite PEC o raccomandata A/R.

L'interessato dovrà formalmente accettare la proposta formulata dal Comune entro 60gg dalla data del suo ricevimento pena la decadenza della stessa e fatta salva la possibilità di presentare una nuova istanza.

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.

#### **Articolo 6: Modalità di pagamento del corrispettivo**

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 potrà essere corrisposta in due modalità:

1. In unica soluzione entro 85gg dall'accettazione della proposta e comunque 5gg prima della sottoscrizione della nuova convenzione.

**2. In massimo sette rate annuali di pari importo con prima rata da versare entro massimo 12 mesi dalla data della sottoscrizione della nuova convenzione e con il riconoscimento degli interessi al tasso legale delle somme versate successivamente alla stipula della convenzione. La ditta dovrà impegnarsi a presentare, entro 5gg prima della stipula, idonea polizza fidejussoria a garanzia del puntuale pagamento delle rate dovute e degli interessi, ovvero, in alternativa alla fidejussione la ditta dovrà accettare la clausola convenzionale che preveda, nel caso di mancato pagamento anche di una sola rata, che la convenzione stipulata per la rimozione dei vincoli non sarà efficace e saranno applicati sul bene i vincoli, le limitazioni, gli obblighi e limiti di godimento di cui alla convenzione di assegnazione del lotto.**

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

#### **Articolo 7: Convenzioni sostitutive**

L'adesione alla proposta disciplinata dal presente Regolamento verrà formalizzata attraverso la stipula di

specifiche convenzioni sostitutive di quelle già stipulate secondo il modello predisposto ed allegato al presente regolamento che costituisce 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 Urbino, degli atti di cui sopra sono di competenza del Responsabile del Settore 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.

### **Articolo 13 – 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 concessi per la realizzazione degli edifici.

In sede di domanda i richiedenti dovranno indicare se l'edificio costruito ha beneficiato di contributi pubblici, precisando se gli stessi siano stati erogati in conto capitale od in conto interessi, in quest'ultimo caso si dovrà precisare la durata e la data di scadenza del mutuo agevolato. Il comune valuterà, congiuntamente all'interessato, le conseguenze dei vincoli derivanti dal contributo pubblico in relazione alla trasformazione dell'area così come configurata nella presente disciplina.

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.

(Modello di istanza)

AI COMUNE DI URBINO  
Settore Urbanistica  
Via Santa Chiara 24  
PEC: comune.urbino@emarche.it

Oggetto: Area PIP di Canavaccio - istanza per la cancellazione dei vincoli convenzionali

Il sottoscritto .....nato a .....il .....c.f. ....residente in  
.....via.....n.....in qualità di legale rappresentante della ditta  
denominata .....p.iva.....con sede in  
.....via.....n..... proprietaria del terreno interno al  
P.I.P. di Canavaccio distinto al catasto al F. .... m..... sub..... ottenuto dal Comune  
di Urbino in diritto di proprietà

#### CHIEDE

A norma delle vigenti disposizioni in materia ed in particolar modo del REGOLAMENTO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DELLE CONVENZIONI STIPULATE AI SENSI DELL'ART 27 DELLA L. 865/71 PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) DI CANAVACCIO 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.

Urbino.....

In fede

.....

#### ALLEGATI:

- Titolo di possesso
- Copia della convenzione

(Modello di accettazione)

AI COMUNE DI URBINO  
Settore Urbanistica  
Via Santa Chiara 24  
PEC: comune.urbino@emarche.it

Oggetto: Area PIP di Canavaccio - Accettazione del corrispettivo per la cancellazione dei vincoli convenzionali

Il sottoscritto .....nato a .....il .....c.f. ....residente in  
.....via.....n.....in qualità di legale rappresentante della ditta  
denominata .....p.iva.....con sede in  
.....via.....n..... proprietaria del terreno interno al  
P.I.P. di Canavaccio distinto al catasto al F. .... m..... sub..... ottenuto dal Comune  
di Urbino in diritto di proprietà

Vista la determina del Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Urbino 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 RIMOZIONE DEI VINCOLI DELLE CONVENZIONI STIPULATE AI SENSI DELL'ART 27 DELLA L. 865/71 PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) DI CANAVACCIO approvato con D.C.C. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, il corrispettivo determinato in € ..... ed allega la quietanza di pagamento della caparra a titolo di anticipo pari a € .....

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

Urbino.....

In fede

.....

ALLEGATI:

- Quietanza di pagamento della caparra di anticipo

(convenzione tipo)

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 in .....via  
..... n....., Responsabile del Settore Urbanistica e come tale legale rappresentante del  
Comune di Urbino 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  
Urbino da una parte.

2) il signor ..... nato a..... il..... c.f..... residente  
in.....via ..... n..... domiciliato per la carica di cui infra in .....via  
..... 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 Pesaro e  
Urbino in data 13/02/2008 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  
di Canavaccio approvato a norma della legge con con deliberazione consiliare n. 26 del 23/03/1999, e  
variato con deliberazioni consiliari n. 68 del 06/07/2002, n. 44 del 21/05/2003 e delibera di giunta n. 194  
del 10/12/2014;

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

- che per l'edificazione del suddetto terreno è stata stipulata ai sensi dell'articolo 27 della legge 865/71 in  
data .....la convenzione .....a 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) Obbligo di iniziare i lavori di realizzazione dell'opificio entro il ..... prorogata al .....  
con D.G.C. n. .... del.....

2) Obbligo di ultimare i lavori di realizzazione dell'opificio entro il ..... prorogata al .....  
con D.G.C. n. .... del.....

3) Obbligo di realizzare sull'area assegnata un opificio la cui superficie coperta sarà almeno il 50% di  
quella massima consentita dalla normativa del Piano Particolareggiato

4) Divieto assoluto di alienare l'area prima dell'inizio della costruzione.

5) Obbligo di insediare l'attività entro sei mesi dall'agibilità e di mantenerla per ..... anni

6) divieto di alienare l'area durante l'esecuzione dei lavori e nel periodo di attività obbligatoria di cui al  
punto precedente.

7) obbligo di alienare l'area esclusivamente a soggetti che intendono insediare attività produttive di tipo  
artigianale o industriale.

8) Diritto di prelazione per il Comune con prezzo imposto, nel caso di alienazione di una porzione di area  
non utilizzata.

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

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



- Che con nota acquisita al protocollo del comune di Urbino in data ..... n..... i proprietari hanno accettato il corrispettivo calcolato dal Comune di Urbino 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 Urbino, in base a quanto previsto dal REGOLAMENTO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DELLE CONVENZIONI STIPULATE AI SENSI DELL'ART 27 DELLA L. 865/71 PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) DI CANAVACCIO 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 Urbino acconsente alla rimozione dei vincoli, delle limitazioni e degli obblighi e dei limiti di godimento previsti nella convenzione ..... limitatamente a quelli richiamati in premessa.

**Art. 4 (Corrispettivo)**

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli calcolato come previsto dal Regolamento e determinato con determinazione dirigenziale Settore 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 Urbino 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 Urbino rilascia ampia e finale quietanza liberatoria.

Le parti, previa ammonizione da me .....effettuata ai sensi del D.P.R. 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni false o mendaci, nonché 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)*

- Che per la restante parte ammontante a ..... la ditta si impegna a procedere con il pagamento di \_\_\_\_ rate (max 7 rate) con le seguenti scadenze temporali e riconoscendo gli interessi legali sulle singole rate dalla data della stipula della presente convenzione.

1 rata € \_\_\_\_\_ entro il \_\_\_\_\_

2 rata € \_\_\_\_\_ entri il \_\_\_\_\_

3 rata € \_\_\_\_\_ entro il \_\_\_\_\_

.....

A garanzia dell'impegno anzi detto la Società richiedente ha presentato apposita garanzia dell'importo di .....mediante fidejussione bancaria n. .... rilasciata da ..... in data ..... che si allega al presente atto sotto la lettera "C"

*(alternativa alla garanzia finanziaria)*

La ditta accetta che in caso di mancato adempimento degli obblighi previsti dalla presente convenzione, debitamente accertati e contestati dal comune, la rimozione dei vincoli di cui all'art. 3

**della presente convenzione non sarà efficace e saranno applicati sul bene i vincoli, le limitazioni, gli obblighi e limiti di godimento di cui alla convenzione rep\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_. La ditta rinuncia altresì a richiedere la restituzione degli importi sin ora versati per tale finalità.**

**ARTICOLO 5 (Effetti della convenzione)**

In conseguenza della presente convenzione gli opifici insistenti sull'area assegnata potranno essere realizzati senza limiti temporali, nè 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 e di prelazione a favore del Comune.

Rimangono invece fermi gli obblighi convenzionali stabiliti dalla convenzione rep. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ in capo alla ditta ed agli aventi causa relativi all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione comprese le relative garanzie finanziarie.

Rimane inoltre fermo l'obbligo per la ditta di corrispondere le somme richieste dall'amministrazione a titolo di conguaglio per il costo dell'area derivante da sentenze sull'indennità di esproprio emesse successivamente alla stipula della presente convenzione.

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 Urbino.

**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.