



Città di Bitonto
Il Consigliere Comunale

INTERROGAZIONE A RISPOSTA SCRITTA

(EX ART. 6 REGOLAMENTO CONS. COMUNALE)

Il sottoscritto, nella veste di consigliere comunale,

Premesso che

- In occasione del convegno del 5 aprile u.s. è stata prospettata la possibilità di accedere a fondi regionali da parte dei titolari di attività, diverse da quelle commerciali, disposti a delocalizzare la propria azienda dai centri abitati alle periferie;
 - L'insediamento di attività all'interno degli opifici artigianali incontra, nel caso specifico, diverse difficoltà legate essenzialmente ai numerosi e restrittivi vincoli di carattere urbanistico e regolamentare, sia oggettivi che soggettivi, ai quali soggiace tanto l'immobile ricadente nella detta zona, tanto il proprietario;
 - Un primo vincolo è dato dalla unicità della classificazione dell'immobile in categoria D1. Ciascuna porzione dell'immobile è normalmente dotata di una autonoma identificazione catastale (nello standard: C2- C3-A2-A10). Tuttavia, nei casi di alienazione a qualunque titolo è obbligatorio assumere l'immobile nella sua interezza e, quindi, è impossibile alienare una singola porzione di immobile;
 - Un ulteriore vincolo è costituito dalle convenzioni che regolamentano i casi di alienazione, locazione e/o costituzione di diritti reali sugli immobili ricadenti in zona PIP;
 - Lo schema di convenzione approvato con delibere di G.C. n. 208 e 210 del 10 agosto 2000, di recepimento delle norme dettate dal regolamento per l'assegnazione delle aree PIP (delibere di C.C. n. 97 del 29/10/99 e n. 3 del 3/1/2000) prevede che:
“le aree concesse in proprietà e gli immobili realizzati sulle aree medesime non potranno essere venduti né concessi in locazione prima di 10 anni dal rilascio del certificato di agibilità”.
“Decorso tale periodo di tempo l'alienazione o la locazione potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti titolari di impresa artigiana o industriale, al prezzo o al canone fissato dall'U.T.C., tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione e del corrispettivo di cessione dell'area su cui essa insiste rivalutato secondo la variazione degli indici Istat ecc. ...”
- Ben più restrittiva è la delibera che regola la prima zona artigianale, ossia quella costruita in prossimità della linea ferroviaria.
- La disciplina di riferimento è quella contemplata dal verbale di C.C. n. 366 del 10 ottobre 1974 che, alla lettera B), recita testualmente:
- “AREE CEDUTE IN PROPRIETA’: 1. L'area ceduta in proprietà e gli immobili su di essa costruiti non possono essere alienati, a nessun titolo, né possono essere locati, né su di essi può*

costituirsì alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di dieci anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità o di agibilità; 2. Decorsi dieci anni dalla data del rilascio della licenza di agibilità o di abitabilità, l'alienazione, la locazione o la costituzione di diritti reali di godimento, possono avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione delle aree, previo nulla osta del Consiglio Comunale e previo pagamento, a favore del Comune, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione o della locazione o della costituzione di diritti reali di godimento, ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istat. Detta differenza è valutata dall'U.T.C. e prima della stipulazione degli atti di vendita o di locazione o di costituzione di diritti reali di godimento....."

Come si evince dall'interpretazione letterale delle norme sopra richiamate, detti vincoli creano un ostacolo alla libera commercializzazione degli immobili ricadenti nella zona PIP specie nell'attuale periodo di evidente crisi tanto del settore immobiliare quanto delle piccole e medie imprese che hanno cessato la propria attività e che, tuttavia, continuano a sopportare il fardello di tributi e di imposte su un patrimonio improduttivo di reddito;

- E' lapalissiano che debbano sussistere taluni vincoli sugli immobili costruiti nelle aree destinate ad insediamenti produttivi, anche al fine di scongiurare l'insorgenza di attività speculative mirate alla sola costruzione di immobili con finalità di compravendita.

Chiede che

- Per eludere la possibilità di adozione di comportamenti diffusi, come quello ridetto di costruzione di immobili per sole finalità speculative e, nel contempo, per favorire il libero mercato degli immobili ricadenti in zona PIP, anche per incentivare un possibile ricambio generazionale e/o produttivo, sarebbe sufficiente sottoporre le aree produttive ai seguenti vincoli:

1. vendita, locazione o costituzione di diritti reali sugli immobili non prima del decorso di dieci anni decorrenti dalla data di rilascio del certificato di agibilità, o nel minor tempo, nel caso di cessazione dell'attività o di decesso del proprietario nel caso di ditta individuale;
2. vendita, locazione o costituzione di diritti reali sugli immobili in favore di artigiani o industriali;
3. vendita, locazione o costituzione di diritti reali sugli immobili anche frazionata di quelle porzioni dell'immobile destinate ad attività produttiva e/o a deposito e/o ad ufficio (con ovvia esclusione della quota destinata ad uso abitativo).

In ultimo **chiede** di rivisitare le convenzioni nella parte in cui nulla prevedono in merito a quegli eventi di natura non liberale (mortis causa) che comportano comunque un trasferimento dell'immobile in favore di terzi che non necessariamente posseggono i requisiti previsti dalla norma.

Bitonto 21-04-2013

Paolo Intini