

Regione Umbria

**Comune di Terni**

Sito istituzionale del Comune

Seguici su:

[Home](#) / [Amministrazione](#) / [Documenti e dati](#) / [Atti normativi](#) / [Regolamenti](#) / [Regolamento PAIP](#)

# Regolamento PAIP

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 239 del  
4.10.2021

Argomenti

Urbanizzazione

## Documento principale

[Regolamento P.A.I.P.](#)

File: pdf (705.97 KB)

**Ufficio responsabile del documento**

# **COMUNE DI TERNI**

Direzione Pianificazione territoriale  
**U.O. Programmazione e Gestione PEEP / PAIP**



## **REGOLAMENTO**

**PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ E LA CONCESSIONE  
IN DIRITTO DI SUPERFICIE  
DI AREE DESTINATE A INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
RICOMPRESSE NEL PIANO AREE INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
P.A.I.P.**

*(approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. ----- del -----)*

*Arch. Tonino Cuzzucoli  
Arch. Valentina Catozzi*

# SOMMARIO

Articolo 1 – Oggetto del Regolamento .....	3
Articolo 2 - Monitoraggio del fabbisogno .....	3
Articolo 3 - Individuazione delle aree per attività produttive e dotazioni infrastrutturali .....	4
Articolo 4 - Bando di assegnazione .....	4
Articolo 5 - Presentazione della domanda .....	5
Articolo 6 - Criteri per la formulazione della graduatoria .....	6
Articolo 7 - Assegnazione dei lotti e pagamento del corrispettivo .....	7
Articolo 8 - Modalità per il pagamento del corrispettivo in forma rateale .....	8
Articolo 9 – Tipologia di assegnazione delle aree P.A.I.P. ....	9
Articolo 10 – Cessione in proprietà .....	9
Articolo 11 - Concessione del diritto di superficie .....	9
Articolo 12 - Determinazione del corrispettivo di assegnazione .....	10
Articolo 13 - Obblighi dell’assegnatario del lotto .....	10
Articolo 14 - Commercibilità del diritto di superficie.....	11
Articolo 15 - Vendita o locazione successiva ai cinque anni.....	11
Articolo 16 - Deroga al divieto di vendita infraquinquennale .....	12
Articolo 17 - Prelazione legale.....	14
Articolo 18 - Vendita e locazione di terreni inedificati .....	14
Articolo 19 – Assegnazione senza bando .....	14
Articolo 20 - Risoluzione della convenzione .....	15
Articolo 21 – <i>Leasing</i> .....	16
Articolo 22 – Affitto / Cessione / Conferimento / Scissione / Fusione d’Azienda .....	17
Articolo 23 - Urbanizzazioni realizzate dagli assegnatari .....	17
Articolo 24 - Consorzio per la manutenzione di opere infrastrutturali e pubbliche .....	18
Articolo 25 – Interventi promossi da soggetti privati con istanza di parte .....	19
Articolo 26 – Trasformazione del diritto di superficie in proprietà .....	21
Articolo 27 - Liberazione vincoli P.A.I.P. per convenzioni ultra-decennali .....	21
Articolo 28 – Prescrizioni di carattere generale.....	23
Articolo 29 - Sanzioni .....	24
Articolo 30 - Norme transitorie.....	25
(ALLEGATO “A”) .....	26
(ALLEGATO “B”) .....	27
(ALLEGATO “C”) .....	36
(ALLEGATO “D”) .....	45
(ALLEGATO “E”).....	46

**REGOLAMENTO**  
**PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ E LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI**  
**SUPERFICIE DI AREE DESTINATE A INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**  
**RICOMPRESSE NEL PIANO AREE INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - P.A.I.P.**

*(approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. ----- del -----)*

**Articolo 1 – Oggetto del Regolamento**

1. Il presente Regolamento disciplina l'assegnazione tramite cessione in proprietà o concessione in diritto di superficie delle aree comprese nel vigente *Piano comunale per gli insediamenti produttivi (P.A.I.P.)* definito dalla Legge n. 865 del 22 ottobre 1971, articolo 27, a mezzo del quale, sulla base di fabbisogni preventivamente individuati, il Comune di Terni acquisisce, tramite procedure espropriative, aree inedificate per la realizzazione di insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico da parte di soggetti privati assegnatari.
2. Il Comune utilizza le aree espropriate sopracitate assegnandole a soggetti specificatamente individuati sulla base di procedure di evidenza pubblica, dando la preferenza agli Enti pubblici e Aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal C.I.P.E.

**Articolo 2 - Monitoraggio del fabbisogno**

1. Gli operatori economici interessati all'apertura di nuovi insediamenti produttivi hanno facoltà di produrre una segnalazione relativa al fabbisogno di aree per l'esercizio dell'attività economica da svolgere nel territorio.
2. Tale segnalazione, da inviare alla *Direzione Economia e Lavoro - Promozione del territorio*, contiene al suo interno indicazioni inerenti:
  - localizzazione dell'insediamento;
  - dimensione dell'area necessaria per la realizzazione dell'impianto produttivo;
  - tipologia di attività da svolgere;
  - servizi necessari.
3. La *Direzione Economia e Lavoro - Promozione del territorio* trasmette le segnalazioni agli uffici preposti alla pianificazione e programmazione territoriale. L'inoltro del fabbisogno avviene annualmente, prima della pubblicazione del piano delle opere pubbliche, al fine di valutare le esigenze di procedere alla programmazione di nuove aree o comparti.

### **Articolo 3 - Individuazione delle aree per attività produttive e dotazioni infrastrutturali**

1. La Giunta comunale, analizzato il fabbisogno e le esigenze delle imprese produttive, anche in base alle segnalazioni formulate dagli operatori a norma dell'articolo 2, valutati gli obiettivi della pianificazione e preso atto delle previsioni contenute nel piano triennale delle opere pubbliche, individua le aree per gli insediamenti produttivi da inserire in un bando di assegnazione, approvando il relativo schema contenente i disposti di cui al successivo articolo 4.
2. La Giunta Comunale, a tal fine, può avvalersi del supporto tecnico di specifico *Consorzio pubblico-privato*, deputato a gestire le esigenze produttive del comprensorio ternano.
3. Per le aree di cui al comma 1 devono essere individuate, se non già presenti, le opere di urbanizzazione indicate all'articolo 16, commi 7, 7 bis e 8 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, da realizzarsi con le modalità previste dal punto i) dell'articolo 4 del presente regolamento.

### **Articolo 4 - Bando di assegnazione**

1. Il Dirigente competente in ambito P.A.I.P, entro trenta giorni dall'esecutività della deliberazione della Giunta Comunale, provvede all'emanazione del bando, redatto in conformità allo schema approvato, nel quale sono indicati i seguenti elementi:
  - a) le *aree* da assegnare con la specificazione, per ogni singola area, della destinazione urbanistica vigente e della tipologia di cessione prevista (proprietà o diritto di superficie);
  - b) i *soggetti legittimati* a presentare istanza;
  - c) i *requisiti* da possedere al momento della pubblicazione del bando;
  - d) i *criteri* di selezione;
  - e) i *corrispettivi presunti*, per la cessione o concessione, che devono tener conto di quanto di seguito specificato:
    - costo per la concessione e cessione delle aree stesse;
    - oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
    - oneri per le opere infrastrutturali afferenti alla sicurezza in materia di prevenzione incendi, circolazione stradale;
    - ubicazione, con particolare riferimento alla posizione rispetto alla viabilità principale;
    - eventuali incompatibilità ambientali, idrogeologiche e urbanistiche.
  - f) le *modalità di pagamento* del corrispettivo e dell'anticipo;
  - g) il *nominativo* del Responsabile del Procedimento e il *termine* per la conclusione dello stesso;

- h) eventuali *vincoli* di natura paesaggistico-ambientale o di natura urbanistica, anche riferiti a singole aree, che non influenzano i corrispettivi di assegnazione;
  - i) eventuali *opere di urbanizzazione*, che dovranno essere eseguite dal Comune di Terni o, eventualmente, direttamente dagli assegnatari, ai sensi del richiamato D.P.R. 380/2001 e/o del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 "Codice dei contratti pubblici";
  - j) la *scadenza* dei termini di presentazione dell'istanza.
2. Il bando è pubblicato nel sito *internet* del Comune di Terni ed eventualmente, mediante il servizio di pubblica affissione e la diffusione a mezzo stampa.

### **Articolo 5 - Presentazione della domanda**

1. L'istanza deve essere presentata mediante apposita modulistica, disponibile presso gli uffici competenti e pubblicata nel sito *internet* del Comune di Terni e dovrà essere inoltrata tramite posta elettronica certificata (P.E.C.).
2. L'istanza deve contenere, a pena di esclusione, le seguenti autocertificazioni ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445:
  - superficie richiesta in relazione all'attività svolta;
  - numero di iscrizione al registro delle imprese;
  - numero degli addetti, cioè di coloro (dipendenti, soci, collaboratori familiari) che operano all'interno dell'Azienda alla data di presentazione dell'istanza;
  - eventuale svolgimento dell'attività in locali utilizzati in regime di locazione;
  - eventuale sussistenza di provvedimento giudiziario attestante l'obblighi di rilascio dell'immobile entro il periodo di un anno dalla data di pubblicazione del bando;
  - dichiarazione di conoscenza e accettazione delle disposizioni contenute nel presente Regolamento.
3. L'istanza deve contenere, qualora ne ricorrano i presupposti, anche la seguente ulteriore documentazione:
  - a) in caso di trasferimento di attività esistente, planimetria catastale ed elaborato grafico relativo allo stato di fatto dell'attuale sede operativa della ditta richiedente, alla data del bando;
  - b) idonea documentazione fotografica dei locali, piazzali e/o depositi dell'attuale sede operativa;
  - c) copia o autocertificazione della documentazione atta ad attestare il numero degli addetti operanti nell'azienda;
  - d) copia o autocertificazione del contratto di affitto dei locali nei quali il richiedente svolge la propria attività alla data del bando;

- e) eventuale copia o autocertificazione del provvedimento giudiziario attestante l'obbligo di rilascio dell'immobile entro il periodo di un anno dalla data di pubblicazione del bando;
  - f) ogni altra documentazione o autocertificazione ritenuta utile ai fini dell'inserimento in graduatoria.
4. eventuali richieste di lotti con caratteristiche specifiche alle esigenze aziendali dei richiedenti devono essere opportunamente motivate, con particolare riferimento al tipo di attività produttiva da realizzare.

### **Articolo 6 - Criteri per la formulazione della graduatoria**

1. Ferma restando la preferenza ai soggetti istituzionali prevista dall'articolo 27, comma 6, della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, beneficiano di una priorità nell'assegnazione dei lotti, le seguenti imprese:
  - a) imprese la cui sede lavorativa è stata oggetto di procedimento per espropriazione per pubblica utilità negli ultimi 3 anni dalla data di pubblicazione del bando;
  - b) imprese che hanno subito provvedimento giudiziario di sfratto per ragioni diverse dalla morosità nel pagamento del canone di locazione almeno tre mesi prima dalla data di pubblicazione del bando e da non oltre un anno;
  - c) imprese che hanno subito il trasferimento per motivi vincolanti in materia di ambiente e sicurezza sul lavoro negli ultimi 3 anni;
2. Le condizioni che permettono di conseguire la priorità, ovvero i requisiti che generano punteggi utili ai fini della graduatoria, possono essere autocertificate dagli interessati a norma degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, ma sono comunque verificate in sede di istruttoria.
3. Il Responsabile del Procedimento, anche avvalendosi di apposita Commissione Tecnica, costituita dai rappresentanti degli Uffici competenti (Gestione Patrimonio Immobiliare, Sviluppo Economico, Urbanistica, Edilizia privata, Ambiente; controllata la regolarità formale degli atti e riscontrata la sussistenza dei presupposti e requisiti previsti dal Regolamento e dal bando, formula la graduatoria in base ai criteri di valutazione descritti nell'*Allegato "A"* del presente Regolamento, attribuendo i relativi punteggi ai singoli richiedenti.
4. A parità di punteggio, l'inserimento in graduatoria è determinato secondo l'anzianità di iscrizione alla Camera di Commercio.
5. La graduatoria formulata dal responsabile del procedimento è approvata dal Dirigente preposto all'ufficio con apposita determinazione ed ha validità fino alla data di pubblicazione di un nuovo bando.
6. La determinazione dirigenziale che dispone l'approvazione della graduatoria è notificata agli interessati e pubblicata all'Albo pretorio dell'Ente.

## **Articolo 7 - Assegnazione dei lotti e pagamento del corrispettivo**

1. I soggetti utilmente inseriti in graduatoria sono convocati dal Responsabile del Procedimento, secondo l'ordine di inserimento, per scegliere, compatibilmente alla disponibilità di aree, il lotto su cui insediare l'attività produttiva.
2. Preso atto di tale scelta e verificata l'assenza di legittimi impedimenti all'assegnazione, il Responsabile del Procedimento comunica all'interessato la localizzazione del lotto individuato, la sua estensione e il relativo corrispettivo, da corrispondere al Comune di Terni.
3. Improrogabilmente entro 90 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui sopra, il soggetto che ha operato la scelta dichiara la formale accettazione dell'area medesima, allegando l'attestazione dell'avvenuto pagamento, in favore del Comune di Terni, di una quota pari al 20% del corrispettivo, a titolo di anticipazione. Decorso inutilmente tale termine l'operatore è considerato rinunciatario.
4. Entro i successivi 90 giorni dalla dichiarazione di formale accettazione, il Dirigente competente in ambito P.A.I.P., stabilisce, con apposito atto, l'aggiudicazione e l'assegnazione definitiva dell'area, integra lo schema dell'Atto convenzionale di assegnazione con i dati e gli estremi della singola assegnazione e provvede, a mezzo P.E.C., alla comunicazione del provvedimento all'interessato.
5. Decorso inutilmente il termine citato senza che si formalizzi l'assegnazione definitiva di cui al precedente comma per cause non imputabili all'assegnatario o sopravvenute e motivate dall'Ente, il soggetto assegnatario ha diritto alla restituzione, senza interessi, dell'importo versato a titolo di anticipo, entro trenta giorni dalla data di richiesta di rimborso.
6. Nel caso in cui l'assegnazione definitiva non possa aver luogo per sopravvenuta accertata incolpevole mancanza dei requisiti posti a base dell'inserimento nella graduatoria, l'interessato perde il diritto all'assegnazione e la relativa posizione in graduatoria. La restituzione della quota versata a titolo di anticipazione, qualora non richiesta dall'operatore, è restituita d'ufficio entro sessanta giorni dalla data dell'atto dirigenziale di revoca dell'assegnazione, che dovrà essere emessa comunque entro i termini di cui al comma 4 del presente articolo.
7. Nel caso in cui l'assegnatario, ricevuto l'invito formale alla sottoscrizione del relativo contratto da parte dell'Ufficio Comunale competente, non si presenti alla stipula senza giustificati motivi ovvero non formalizzi la propria disponibilità alla sottoscrizione entro e non oltre 30 gg dalla formale convocazione, è considerato rinunciatario.
8. L'eventuale rinuncia volontaria o l'accertato inadempimento per cause comunque imputabili al soggetto interessato, intervenute successivamente all'accettazione e al pagamento della quota versata a titolo di anticipazione, ovvero la mancata stipula dell'atto di convenzione nei tempi e modalità previste nel successivo punto 9, comporta una penale, da pagare a titolo di risarcimento danni e rimborso spese

a favore del Comune di Terni, pari al 20% dell'intero corrispettivo. Detta somma è prelevata dall'anticipazione versata ai sensi del comma 3.

9. A seguito della determinazione dirigenziale di assegnazione definitiva dell'area e successivamente alla consegna della documentazione necessaria da parte della ditta assegnataria, tra cui anche l'esibizione delle reversali di avvenuto pagamento dell'intero corrispettivo, l'Ufficio contratti (o l'Ufficio comunale competente in materia) provvede a invitare formalmente l'assegnatario per la stipula del relativo contratto.
10. Se la cessione delle aree assegnate non si perfeziona per espressa rinuncia degli aventi diritto o per altri motivi previsti nel presente Regolamento, subentrano, nel rispettivo ordine, le ditte utilmente collocate in graduatoria, fino a esaurimento della stessa.
  - L'eventuale disponibilità di aree rimaste libere per i casi di cui sopra è comunicata ai soggetti collocati in posizione utile in graduatoria, a partire dal primo soggetto non assegnatario, tramite posta elettronica certificata (PEC). Detti soggetti comunicano l'eventuale interesse all'acquisizione delle aree entro dieci giorni dalla ricezione della comunicazione.
  - La rinuncia alla proposta di assegnazione delle aree rimaste libere di cui al presente comma 10 o la mancata risposta entro dieci giorni comporta, per la ditta stessa, l'esclusione definitiva dalla graduatoria.

### **Articolo 8 - Modalità per il pagamento del corrispettivo in forma rateale**

1. Il saldo potrà essere corrisposto, a seguito di motivata richiesta, in forma dilazionata con le seguenti modalità:
  - la prima rata, pari al 20% del saldo del corrispettivo definitivo, entro sessanta giorni dalla comunicazione dell'assegnazione definitiva dell'area produttiva o, in alternativa, contestualmente alla stipula della convenzione, previa presentazione di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, come previsto al comma 2;
  - la restante quota in due rate di pari importo, ognuna pari al 40% del saldo definitivo, rispettivamente a sei mesi e dodici mesi dalla comunicazione dell'assegnazione definitiva di cui sopra;
2. La stipula del contratto di convenzione avverrà solo dopo il versamento totale del corrispettivo e comunque dietro esibizione delle relative reversali di pagamento o, in alternativa, successivamente al pagamento della prima rata, pari al 20% del saldo, previa presentazione di apposita fideiussione bancaria o assicurativa, a prima richiesta a favore del Comune di Terni, prestata a garanzia del restante importo ancora dovuto.

## **Articolo 9 – Tipologia di assegnazione delle aree P.A.I.P.**

1. Le aree espropriate o comunque acquisite dal Comune nell'ambito del P.A.I.P., fatti salvi gli utilizzi diretti dell'Ente per il raggiungimento dei fini istituzionali e i casi previsti dall'articolo 11, comma 2, lettera b) del presente Regolamento, sono assegnate secondo le seguenti modalità:
  - a) *cedute in proprietà* (per una quota non superiore al 50% del complesso delle aree);
  - b) *concesse in diritto di superficie*
2. Il trasferimento dei diritti reali relativamente alle aree come sopra assegnate, dovrà avvenire tramite la stipula di apposita convenzione P.A.I.P., di cui all'articolo 27, comma 8 della L. 865/1971, nella quale sarà fatto espresso richiamo alle norme del presente Regolamento, come parti integranti della stessa.

## **Articolo 10 – Cessione in proprietà**

1. Le aree che in base al bando e alla relativa graduatoria, sono assegnate mediante *cessione in proprietà*, in base al punto 1, lettera a) dell'articolo 9, vengono conferite all'assegnatario in *piena proprietà* con specifica convenzione di cui all'*Allegato "B"* e a fronte del pagamento del corrispettivo economico in favore del Comune di Terni, determinato conformemente ai criteri di cui al successivo articolo 12 e con le modalità e obblighi stabiliti nel presente Regolamento.
2. il proprietario cessionario del lotto assegnato in proprietà, non potrà alienare o locare l'area o l'immobile ivi realizzato su lotto assegnato, per un periodo di almeno cinque anni decorrenti dal rilascio del relativo certificato di agibilità, fermo restando quanto stabilito all'art. 15 e segg.

## **Articolo 11 - Concessione del diritto di superficie**

1. Le aree che in base al bando e alla relativa graduatoria, sono assegnate mediante *concessione in diritto di superficie*, in base al punto 1, lettera b) dell'articolo 9, restano di proprietà del Comune concedente, mentre l'assegnatario ha il diritto di realizzare e costruire edifici a carattere produttivo, in base a specifica convenzione di cui all'*Allegato "C"* e a fronte del pagamento del corrispettivo economico in favore del Comune di Terni, determinato conformemente ai criteri di cui al successivo articolo 12.
2. La concessione del diritto di superficie:
  - a) ha una durata non inferiore a sessanta anni e non superiore a novantanove anni, in caso di assegnazione a soggetti privati;
  - b) è a tempo indeterminato, in caso di assegnazione ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici.

3. Alla scadenza della concessione, ove ne sussistano le condizioni, può essere chiesto il rinnovo, su istanza della parte concessionaria, per un ulteriore periodo massimo di quaranta anni.
4. Il *Diritto di superficie* concesso con le modalità di cui al presente articolo, può essere successivamente, e a seguito di formale istanza, oggetto di apposita procedura di trasformazione in *Diritto di proprietà* nei limiti e con le modalità previste dall'articolo 3, comma 64 della Legge 23 dicembre 1996, n. 662, come sostituito dall'articolo 11 della Legge 12 dicembre 2002, n. 273, nonché secondo quanto disposto con la deliberazione di Consiglio comunale n. 354 del 15 novembre 2010, come stabilito all'articolo 26 del presente Regolamento.

## **Articolo 12 - Determinazione del corrispettivo di assegnazione**

1. L'importo del corrispettivo relativo alla *cessione in proprietà* del terreno è determinato dalla sommatoria dei seguenti costi ed oneri:
  - a) costo di acquisizione del terreno, comprensivo di eventuali ulteriori indennità o oneri aggiuntivi;
  - b) oneri di progettazione, ricerche, rilievi, frazionamenti catastali, spese di gestione e consulenza, di strumentazione ed altri oneri relativi;
  - c) costi effettivamente sostenuti dal Comune per la realizzazione delle opere, e comunque, non inferiori all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria inerenti i titoli abilitativi edilizi, determinati in base alle Norme Regionali e ai parametri urbanistici stabiliti dal Comune;
  - d) oneri per la realizzazione di infrastrutture afferenti alla sicurezza, in materia di prevenzioni incendi, circolazione stradale;
  - e) valore del lotto in relazione all'ubicazione e alla sua esposizione rispetto al sistema delle infrastrutture viabili.
2. L'importo del corrispettivo relativo alla *concessione del diritto di superficie* è determinato nella misura del 60% del valore calcolato per la cessione in proprietà, ai sensi dell'articolo 35, comma 12, della legge 865/1971.

## **Articolo 13 - Obblighi dell'assegnatario del lotto**

1. Sia nel caso di *cessione in proprietà* di cui all'articolo 10, che nel caso di *concessione del diritto di superficie* di cui all'articolo 11, l'assegnatario del lotto è tenuto a:
  - a) presentare istanza di rilascio del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione dell'edificio produttivo, entro e non oltre centottanta giorni dalla stipula della convenzione;
  - b) iniziare i lavori di costruzione, ultimare i lavori degli edifici e ultimare le opere, comprese quelli inerenti la sistemazione dell'area oggetto di intervento, entro

i termini stabiliti dalla Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1, "*Testo unico governo del territorio e materie correlate*".

2. I termini di cui al punto a), possono essere prorogati con provvedimento motivato del dirigente competente per un massimo di anni uno.
3. Le proroghe dei termini citati sono concesse con provvedimento motivato, sulla base dei presupposti contenuti nelle norme che disciplinano i procedimenti edilizi e comunque per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del soggetto assegnatario titolare titolo abilitativo edilizio.
4. È comunque escluso il titolare titolo abilitativo edilizio riconducibile a ingiustificate inerzie dell'assegnatario. Decorsi inutilmente i suddetti termini, la ditta è considerata inadempiente; ciò comporta la risoluzione del contratto ai sensi del successivo articolo 20, senza che la ditta inadempiente possa vantare alcuna pretesa economica.

#### **Articolo 14 - Commercibilità del diritto di superficie**

1. Il *diritto di superficie* di cui all'articolo 11 è commerciabile, ipotecabile, ed ereditabile, fatte salve le condizioni e modalità stabilite al successivo articolo 18 del presente Regolamento.

#### **Articolo 15 - Vendita o locazione successiva ai cinque anni**

1. Nel caso di *cessione in proprietà*, il proprietario cessionario non potrà alienare o locare l'immobile realizzato su lotto assegnato per un periodo di almeno cinque anni decorrenti dal rilascio del relativo certificato di agibilità, salvo quanto espressamente stabilito al successivo articolo 16.
2. Decorsi cinque anni dal conseguimento dell'agibilità, ai sensi dell'art. 138, co. 2 della legge regionale n. 1/2015 o dalla presentazione della dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità, ai sensi dell'art. 137, co. 3 della suddetta legge regionale, e per tutti i lotti i cui proprietari non abbiano aderito alla liberazione dei vincoli P.A.I.P. prevista all'articolo 27, l'immobile realizzato sul lotto assegnato può essere alienato o locato a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni del piano P.A.I.P. e delle norme di P.R.G., previa autorizzazione comunale.
3. Ai fini della vendita o locazione suddette, il titolare è tenuto a chiedere la preventiva autorizzazione al Comune di Terni.
4. Qualora, la vendita e/o locazione riguarda solo una parte dell'immobile, questa può essere autorizzata esclusivamente per superfici superiori al 40% della superficie complessiva del terreno e dell'opificio.
5. L'istanza di autorizzazione alla vendita e/o locazione è corredata dalla seguente documentazione:

- a) planimetria catastale con indicazione degli immobili oggetto di alienazione/locazione;
  - b) calcolo dettagliato della rivalutazione del corrispettivo di convenzione versato, secondo la variazione degli indici ISTAT riferiti alla data di stipula dell'atto di cessione e alla data della richiesta di autorizzazione (per la vendita o locazione);
  - c) perizia giurata, a firma di un tecnico abilitato, con la quale venga determinato il valore dell'edificio stesso;
  - d) frazionamento catastale delle aree oggetto della richiesta di autorizzazione di vendita/locazione in caso di alienazione relativa solo ad una parte del lotto avuto in concessione con i limiti di cui al punto 4;
6. la parte venditrice, è tenuta a far pervenire all'Ufficio Gestione P.A.I.P., copia dell'atto di vendita e/o locazione in favore della ditta acquirente/locataria entro novanta giorni dall'avvenuta stipula.
  7. Il Dirigente si pronuncia con apposita determinazione, in esito alla richiesta di autorizzazione alla vendita o alla locazione entro sessanta giorni dall'inoltro dell'istanza.
  8. Il canone di locazione per gli immobili realizzati sul lotto P.A.I.P. non può essere superiore al 8% del valore del manufatto edilizio determinato a mezzo di stima peritale giurata, redatta da un tecnico abilitato.
  9. Il presente articolo non trova applicazione nei casi di vendita eseguita in esito a procedure concorsuali o esecutive, fermo restando il rispetto degli obblighi e delle modalità stabilite per le eventuali successive compravendite.

### **Articolo 16 - Deroga al divieto di vendita infraquinquennale**

1. In deroga alle disposizioni di cui all'articolo 15, è ammessa la vendita o locazione infraquinquennale di aree in diritto di proprietà di cui all'art. 10 e degli immobili ivi realizzati, per gravi e comprovati motivi o cause di forza maggiore, di cui è indispensabile fornirne adeguata documentazione all'atto della richiesta, o in esito a procedure concorsuali ed esecutive
2. L'istanza di autorizzazione alla vendita e/o locazione è corredata dalla seguente certificazione/documentazione:
  - a) planimetria catastale con indicazione degli immobili oggetto di alienazione;
  - b) calcolo dettagliato della rivalutazione del corrispettivo di convenzione versato, secondo la variazione degli indici ISTAT riferiti alla data di stipula dell'atto di cessione ed alla data della richiesta di autorizzazione (per la vendita o locazione);
  - c) perizia giurata a firma di un tecnico abilitato, con la quale venga determinato il valore dell'edificio stesso, in caso di alienazione di edificio ultimato;

- d) perizia giurata a firma di un tecnico abilitato che attesti, in base alla Convenzione, l'esatto valore dei lavori e delle opere effettivamente realizzate al momento della richiesta di vendita, in caso di alienazione di edificio solo parzialmente edificato;
  - e) frazionamento catastale delle aree oggetto della richiesta di autorizzazione di vendita e/o locazione, in caso di alienazione relativa solo ad una parte del lotto avuto in concessione;
3. Il Responsabile del Procedimento, accertate le condizioni di ammissibilità della domanda:
- a) acquisisce, il parere dell'organo deliberativo Comunale competente sull'opportunità di esercitare o meno il diritto di prelazione sul bene ai sensi del successivo articolo 17, che dovrà essere notificato entro novanta giorni dall'inoltro della richiesta di autorizzazione;
  - b) in caso di mancato esercizio del diritto di prelazione, individua il soggetto subentrante utilmente collocato nella graduatoria di cui all'articolo 6 e comunica al soggetto stesso la disponibilità del bene;
4. Il soggetto individuato quale nuovo assegnatario è tenuto a dichiarare, entro quindici giorni dal ricevimento della comunicazione, l'eventuale disponibilità all'acquisto o alla locazione dell'immobile al prezzo di vendita e/o locazione ritenuto congruo in base a una valutazione di stima redatta da un tecnico abilitato, sotto forma di perizia giurata (lett. d).
5. L'atto di trasferimento del bene deve essere stipulato nei successivi novanta giorni e la copia di esso, regolarmente registrata, deve essere rimessa all'Ufficio Gestione aree P.A.I.P.
6. Nel caso di mancata cessione degli immobili alle ditte utilmente collocate in graduatoria, i soggetti che rivolgono istanza di autorizzazione alla vendita infraquinquennale, devono interpellare altri operatori confinanti, aventi le caratteristiche di cui al punto 3 dell'articolo 5, sempre che gli stessi svolgano un'attività compatibile con la strumentazione urbanistica vigente.
7. Se non sussistono confinanti interessati all'acquisto o locazione, i soggetti istanti possono immettere il bene sul mercato; in questo caso, ad integrazione dell'istanza precedentemente inviata e della relativa certificazione dovrà essere rimessa la seguente ulteriore documentazione:
- a) autocertificazione della parte venditrice, che attesti la rinuncia degli operatori confinanti all'acquisizione o locazione dell'area oggetto di autorizzazione.
  - b) autocertificazione della ditta acquirente o locataria che attesti l'iscrizione nel registro delle imprese istituito presso la Camera di Commercio Industria artigianato e agricoltura,
  - c) dichiarazione d'accettazione del prezzo di vendita o del canone di locazione da parte della ditta acquirente/locataria.

8. Il Dirigente si pronuncia, in esito alla richiesta di autorizzazione alla vendita o alla locazione infraquinquennale, entro centoventi giorni dall'inoltro dell'istanza.

### **Articolo 17 - Prelazione legale**

1. Sugli immobili oggetto di vendita infraquinquennale, ai sensi del precedente articolo 16, il Comune ha il diritto di prelazione; è onere del venditore, pertanto, notificare all'Ente la volontà di alienare il bene ad un determinato corrispettivo. Il diritto di prelazione è esercitato entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione.
2. Se l'alienazione del bene è effettuata in favore del coniuge, di parenti o affini di primo e secondo grado dell'assegnatario, anche costituiti in forma societaria, il Comune non esercita il diritto di prelazione sugli immobili e autorizza la vendita o la locazione con determinazione dirigenziale entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'inoltro della richiesta.

### **Articolo 18 - Vendita e locazione di terreni ineditati**

1. È vietata la vendita della proprietà o del diritto di superficie nonché la locazione di aree inedificate, salvo quanto previsto ai precedenti articoli 16 e 17 e salvo che la vendita non avvenga in esito a procedure concorsuali o esecuzione forzata.
2. Per *area ineditata*, si intende l'area rimasta nello stato di fatto corrispondente a quello sussistente al momento dell'assegnazione, priva di edificazione e non interessata dalla realizzazione di opere di urbanizzazione o opere di bonifica; l'eventuale avvenuta sistemazione superficiale o un livellamento del terreno, o la presenza di recinzioni, non alterano il carattere di *area ineditata*.

### **Articolo 19 – Assegnazione senza bando**

1. Nel caso di lotti la cui superficie non raggiunga la dimensione minima stabilita dalle normative urbanistiche ed edilizie vigenti per poter essere attuati autonomamente, non consentendo pertanto la loro messa a bando, il Comune di Terni può procedere a una cessione/concessione dello stesso lotto all'assegnatario proprietario/concessionario dell'area limitrofa, già titolare di una convenzione P.A.I.P. stipulata e intervento edilizio già realizzato, che ne abbia fatto formale richiesta ai fini di un implementazione o miglioramento della propria attività a carattere produttivo. In tal caso l'assegnatario dell'ulteriore lotto è tenuto alla corresponsione del corrispettivo economico determinato dall'Ufficio P.A.I.P. sulla base degli elementi, delle valutazioni, degli obblighi, modalità e temporalità stabiliti agli articoli 13 e seguenti e a fronte della corresponsione del

relativo corrispettivo economico determinato in base all'articolo 12 del presente Regolamento.

2. L'assegnazione del lotto in base al punto 3 è preceduta da una formale comunicazione da parte del Comune di Terni agli eventuali altri soggetti confinanti con il lotto stesso e intestatari a loro volta di convenzioni P.A.I.P., che sono tenuti a comunicare le proprie determinazioni in merito, entro il periodo di trenta giorni dal ricevimento della comunicazione del Comune, trascorso il quale la stessa si intende priva di interesse da parte del destinatario. L'assegnazione in tal caso è stabilita e disposta con Determinazione a contrarre. Nel caso di accertato interesse all'acquisizione dell'area da parte di più confinanti, l'assegnazione diretta non potrà avere luogo ma si dovrà necessariamente procedere sulla base dell'offerta più vantaggiosa ritenuta tale sulla base dei criteri di cui al successivo p.1 dell'art. 25.

## **Articolo 20 - Risoluzione della convenzione**

1. Nei casi in cui i lotti assegnati siano rimasti non edificati o parzialmente edificati, o comunque nei casi di inadempimento degli obblighi derivanti dall'applicazione del presente Regolamento, delle norme di legge nazionale e delle condizioni contrattuali, il Dirigente preposto notifica la relativa contestazione e avvia un procedimento amministrativo per la risoluzione o eventuali proroghe dei termini di convenzione ad esclusione del termine di inizio lavori (salvo quanto stabilito all'art. 13 c.2).
2. Nei successivi trenta giorni la ditta partecipa al procedimento così come previsto dagli articoli 9 e 10 della L. 241/1990, producendo eventuali memorie nelle quali sono evidenziati i motivi giustificativi dell'inadempienza.
3. Dette motivazioni sono valutate, dal Responsabile del Procedimento, il quale formula nei successivi 30 giorni la proposta finalizzata all'adozione, da parte del Dirigente, del provvedimento finale di risoluzione, previa comunicazione dei motivi ostativi ai sensi dell'art. 10 bis della stessa L.241/90 di proroga.
4. In caso di risoluzione, il Responsabile del Procedimento determina l'importo da restituire alla ditta inadempiente, sulla base dei seguenti parametri:
  - a) *nel caso di lotto non edificato:*  
dal corrispettivo di convenzione, opportunamente rivalutato alla data della riconosciuta inadempienza ma senza alcun interesse, si sottrae la quota pari al 20% del corrispettivo stesso, trattenuta a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento dei danni;
  - b) *nel caso di lotto parzialmente edificato:*  
oltre alla restituzione del corrispettivo determinato ai sensi del punto precedente, si corrisponde il valore del manufatto, determinato in base ad una stima peritale redatta da due tecnici nominati rispettivamente dal Comune e

dalla parte inadempiente; dall'indennizzo saranno detratte le spese occorse per la stima peritale. Le spese necessarie alla risoluzione sono a carico della parte inadempiente.

5. Acquisita la proposta motivata del Responsabile del Procedimento, il Dirigente provvede, con proprio atto, alla risoluzione della convenzione e dispone la notificazione all'interessato.
6. Entro sessanta giorni dalla determinazione dirigenziale che dispone la risoluzione, si individua il soggetto, utilmente collocato nella graduatoria di cui al precedente articolo 5 6, eventualmente interessato all'assegnazione del lotto.
7. La restituzione effettiva dell'indennizzo ha luogo successivamente alla trascrizione dell'atto di risoluzione presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari e comunque dopo la stipula della Convenzione con la nuova ditta subentrante.
8. Nel caso in cui l'Ente, entro il termine previsto al punto 6, non sia in grado di individuare un nuovo soggetto cui assegnare il lotto, provvede comunque al pagamento delle somme determinate secondo le modalità del punto 4 del presente articolo.
9. Nelle more dell'individuazione del soggetto subentrante all'assegnazione del lotto, quest'ultimo, unitamente agli edifici ed opere eventualmente ivi realizzate, entrerà di pieno diritto nella disponibilità del Comune, il quale attiverà tutte le procedure volte all'alienazione dei beni oggetto di risoluzione.
10. Nel caso in cui si riconosca il diritto alla proroga questa può essere accordata, con provvedimento motivato esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare e per cause sopravvenute estranee alla volontà dall'assegnatario.

### **Articolo 21 – Leasing**

1. Per la realizzazione delle opere funzionali all'insediamento delle attività produttive, sulle aree cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie ai sensi del presente regolamento è consentita la facoltà di avvalersi della forma di finanziamento tramite Società di Leasing.
2. Il cessionario o concessionario del terreno che intende avvalersi di tale facoltà deve rivolgere apposita istanza di autorizzazione, fornendo tutte le indicazioni necessarie e allegando copia dello schema di contratto da stipulare con la Società di Leasing.
3. Nel caso di immobile parzialmente edificato o già realizzato, all'istanza si deve allegare la seguente documentazione:
  - a) planimetria catastale con indicazione degli immobili oggetto del contratto di leasing;
  - b) calcolo dettagliato della rivalutazione del corrispettivo di convenzione versato, secondo la variazione degli indici ISTAT riferiti alla data di stipula

- dell'atto di cessione ed alla data della richiesta di autorizzazione per la stipula del contratto di leasing;
- c) in caso di alienazione di edificio ultimato, stima peritale, a firma di un tecnico abilitato, con la quale venga determinato il valore dell'edificio stesso;
  - d) in caso di alienazione di edificio solo parzialmente edificato, perizia giurata a firma di un tecnico abilitato che attesti, in base alla Convenzione, l'esatto valore dei lavori e delle opere effettivamente realizzate al momento della richiesta di autorizzazione per la stipula del contratto di leasing;
  - e) in caso di alienazione relativa solo ad una parte del lotto avuto in concessione, frazionamento catastale delle aree oggetto della richiesta di autorizzazione per la stipula del contratto di *leasing*;
4. Il contratto di *leasing* dovrà prevedere una apposita clausola che dia atto dell'esistenza del diritto di prelazione in favore del Comune di Terni e che impegni la Società di Leasing ad alienare l'area ed i manufatti eventualmente realizzati ai soggetti inseriti in graduatoria di cui al precedente articolo 5 non ancora soddisfatti o, in mancanza di questi, a soggetti aventi i requisiti di cui al presente regolamento ad un prezzo di vendita determinato in base ai criteri previsti dal precedente articolo 6.

## **Articolo 22 – Affitto / Cessione / Conferimento / Scissione / Fusione d'Azienda**

Nel caso in cui una ditta assegnataria titolare o avente causa di convenzione P.A.I.P., effettui una delle seguenti operazioni:

- affitto d'azienda / o ramo di essa
- cessione d'azienda / o ramo di essa
- conferimento d'azienda / o ramo di essa
- scissione
- fusione

è fatto obbligo di darne preventiva comunicazione all'Ufficio comunale preposto, senza necessità di autorizzazione preventiva e determinazione di canone o prezzo massimo, non trovando in questi casi applicazione il disposto dell'articolo 15.

## **Articolo 23 - Urbanizzazioni realizzate dagli assegnatari**

1. Al fine di accelerare l'attuazione del Piano, può essere consentita la progettazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete, a cura e spese del soggetto e/o dei soggetti assegnatari, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e/o del D. lgs. 50/2016 "Codice dei contratti pubblici";
2. Detta facoltà è riconosciuta alle seguenti condizioni:

- a) il progetto predisposto dal soggetto proponente attuatore, conformemente alla strumentazione urbanistica e normative vigenti, deve essere istruito ed esaminato dal competente Ufficio P.A.I.P., con il supporto degli Uffici tecnici comunali incaricati della gestione, per gli aspetti di specifica competenza e degli enti eventualmente interessati, al fine dell'approvazione del progetto stesso da parte dell'organo deliberante del Comune di Terni;
- b) l'iniziativa deve riguardare un complesso di opere di urbanizzazione o un gruppo omogeneo di opere tali da consentire una autonoma funzionalità dei servizi relativi a un intero nucleo funzionale;
- c) l'impegno alla realizzazione dei lavori previsti nel progetto deve essere stabilito in apposito atto convenzionale con il quale vengono definiti gli obblighi, le modalità e i termini di realizzazione delle opere, il cui costo, individuato nell'apposito computo metrico estimativo allegato al progetto stesso oggetto di approvazione, deve essere garantito tramite presentazione di idonea garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di equivalente importo, a favore del Comune di Terni.
- d) i lavori devono svolgersi sotto il diretto controllo degli Uffici tecnici comunali competenti e la Direzione dei lavori deve essere affidata a tecnico abilitato nominato dal soggetto attuatore;
- e) i lavori devono essere collaudati a cura e spese del soggetto realizzatore e verificati da parte degli Uffici tecnici comunali competenti
- f) le aree e le opere ivi realizzate saranno prese in consegna e acquisite gratuitamente da parte del Comune di Terni.

## **Articolo 24 - Consorzio per la manutenzione di opere infrastrutturali e pubbliche**

1. Nelle lottizzazioni produttive i cui lotti siano stati convenzionati in proprietà o in diritto di superficie, ove le infrastrutture a servizio delle aree produttive, ancorché di proprietà pubblica, siano ad uso esclusivo dei lotti stessi, è fatto obbligo per i soggetti convenzionati di costituirsi in consorzio per la gestione e manutenzione delle aree infrastrutturali comuni, comprese le aree sistemate a verde (aiuole, zone di rispetto e attrezzate, viabilità, parcheggi, marciapiedi e segnaletica) nel rispetto degli eventuali capitolati o linee guida dell'Ente proprietario;
2. I costi di manutenzione e di gestione, in tal caso, sono a totale carico del consorzio e sono ripartiti tra i soggetti convenzionati in proporzione alle superfici dei singoli lotti. Nulla è dovuto dal Comune di Terni.
3. Il Comune, attraverso i propri uffici, esercita verifiche periodiche atte ad accertare lo stato di manutenzione di tutte le opere e infrastrutture.
4. È fatta salva la regolamentazione comunale della circolazione del traffico veicolare ed ogni attività connessa.

## **Articolo 25 – Interventi promossi da soggetti privati con istanza di parte**

1. È consentito ad Aziende o loro Consorzi per aree produttive, presentare specifiche istanze al Comune di Terni finalizzate alla realizzazione di un nuovo insediamento produttivo, a condizione che le proposte stesse, corredate da adeguata documentazione, comprovino l'introduzione di:
  - interventi di particolare interesse generale;
  - oggettivi elementi di innovazione tecnologica, progettuale ed ambientale;
  - reale incremento occupazionale;
  - ricorso e produzione fonti energetiche rinnovabili;
  - realizzazione impianti produttivi di "*Chimica Verde- Green Economy*";
  - necessità di ampliamento per "verticalizzazione" d'azienda;
  - nuovo insediamento che necessita di particolari caratteristiche tecnico-logistiche presenti solo nel lotto richiesto;
2. Entro 30 giorni lavorativi dalla presentazione dell'istanza, il Responsabile del procedimento, effettuata la verifica formale dell'istanza, esegue l'istruttoria preliminare, in ordine alla sussistenza dei requisiti di cui al punto 1, al fine di predisporre il bando pubblico.
3. Nei successivi 30 giorni, la Giunta Comunale approva lo schema di bando pubblico contenente:
  - *l'individuazione dell'area* da assegnare, indicazione della relativa *destinazione urbanistica* e specificazione della *tipologia di cessione* (proprietà o in diritto di superficie);
  - *i soggetti legittimati* alla presentazione dell'istanza;
  - *i requisiti*, ai sensi del presente regolamento, che devono essere posseduti al momento della pubblicazione del bando;
  - *i criteri di selezione* di cui all'*Allegato "D"*;
  - *i corrispettivi presunti*, per la cessione o concessione delle aree, determinati ai sensi dell'articolo 16 del presente Regolamento;
  - *le modalità di pagamento* del corrispettivo;
  - *il nominativo del Responsabile del Procedimento* ed il *termine* per la conclusione dello stesso;
  - eventuali *vincoli* di natura paesaggistico-ambientale o di natura urbanistica, che non influenzano i corrispettivi di assegnazione;
  - *i tempi* e le *modalità* per la verifica dell'attuazione del progetto proposto;
  - eventuali specifiche *garanzie fideiussorie bancarie o assicurative*;
  - *la scadenza* dei termini di presentazione dell'istanza, che non dovranno superare trenta giorni consecutivi dalla data di pubblicazione del bando;
4. Il bando è reso pubblico mediante pubblicazione, per almeno quindici giorni consecutivi, nel sito *internet* del Comune di Terni, che, eventualmente, a livello

cartaceo, mediante il servizio di pubblica affissione e la diffusione a mezzo stampa.

5. Entro quindici giorni dalla consegna delle istanze, il Responsabile del Procedimento elabora l'elenco dei soggetti partecipanti che hanno scontato positivamente la verifica formale dei requisiti richiesti dal bando di cui al punto 3 del presente articolo.
6. Il Responsabile del Procedimento provvede a richiedere alle ditte utilmente inserite nell'elenco di cui al comma precedente, di presentare, entro e non oltre sessanta giorni decorrenti dalla notifica della richiesta stessa, pena automatica esclusione, la documentazione seguente:
  - a) studio urbanistico unitario dell'intervento;
  - b) progetto di massima di intervento a basso impatto ambientale e/o autonomia energetica;
  - c) piano industriale e piano economico e finanziario.
7. Il Responsabile del Procedimento valuta la documentazione presentata, anche avvalendosi di apposita Commissione Tecnica, costituita dai rappresentanti degli Uffici competenti (Gestione Patrimonio Immobiliare, Sviluppo Economico, Urbanistica, Edilizia privata, Ambiente e/o altri ambiti di competenza anche esterni all'Amm.ne Com.le);
8. Al termine del procedimento di valutazione, della durata massima di sessanta giorni, il Responsabile del Procedimento attribuisce i punteggi di cui all'*Allegato "D"* e redige la relativa graduatoria.
9. Il Dirigente competente provvede con proprio atto, da pubblicare nel sito istituzionale del Comune di Terni, all'approvazione della graduatoria e all'assegnazione provvisoria dell'area alla ditta collocata nella prima posizione.
10. Il Responsabile del Procedimento provvede a richiedere al soggetto assegnatario la formale accettazione dell'area, il pagamento del 40% del corrispettivo nonché le modalità di pagamento del saldo. Tale documentazione dovrà essere presentata entro novanta giorni decorrenti dalla data della richiesta, pena la decadenza del procedimento.
11. Entro novanta giorni dalla presentazione della suddetta documentazione, il Dirigente competente, con proprio atto, provvede all'assegnazione definitiva dell'area e alla contestuale approvazione dello schema di convenzione, redatto in conformità dello schema-tipo di cui agli *Allegati "B"* o *"C"*, con cui vengono disciplinati i contenuti previsti dall'articolo 27 della L. 865/1971 con le specifiche previsioni contenute nel bando approvato dalla Giunta Comunale di cui al punto 3.

## **Articolo 26 – Trasformazione del diritto di superficie in proprietà**

1. In base alla Legge 23 dicembre 1996, n. 662 – art. 3 comma 64 e successiva Legge 12.12.2002 n. 273 art. 11, le aree che mediante convenzione P.A.I.P., sono state concesse in diritto di superficie, e risultano già specificatamente individuate nella delibera di Consiglio comunale n. 354 del 15.11.2010, possono essere oggetto di trasformazione in Diritto di proprietà come stabilito al p. 4 dell'art. 11 del presente Regolamento:
2. Il procedimento di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà deve avvenire secondo le condizioni e le modalità specificatamente individuate nella richiamata deliberazione di Consiglio comunale n. 354/2010, a fronte della corresponsione all'amministrazione comunale di un corrispettivo economico ivi determinato, da rivalutare opportunamente e aggiornare secondo l'indice ISTAT alla data della richiesta di trasformazione.
3. Il procedimento di trasformazione inizia con la presentazione della specifica istanza del soggetto richiedente, a seguito della quale entro 30 giorni l'Ufficio PAIP comunica il corrispettivo economico, eventualmente rivalutato, da corrispondere all'amministrazione comunale; entro i successivi trenta giorni il richiedente trasmette il modulo di adesione con l'attestazione dell'avvenuto versamento a titolo di anticipo, del 20% del corrispettivo stabilito; il Dirigente competente entro 30 giorni dall'effettuata adesione, dispone, con specifica Determinazione, la trasformazione del diritto di superficie, ed entro 15 giorni l'Ufficio competente comunica la conclusione del procedimento con la richiesta del saldo del corrispettivo, da versare preventivamente alla stipula dell'atto (salvo eventuale rateizzazione come stabilito dalla delibera di Consiglio comunale n. 354/2010).
4. La proprietà degli immobili trasformati non può essere ceduta a terzi nei 5 anni successivi alla 'acquisto in base all'art. 3 c. 64 della L. 662/96 come modificato e integrato dall'articolo 11 della L. 273/2002;

## **Articolo 27 - Liberazione vincoli P.A.I.P. per convenzioni ultra-decennali**

1. Il Comune di Terni può proporre a tutti gli operatori economici titolari o aventi causa di convenzioni P.A.I.P. stipulate da oltre dieci anni (comprendenti eventuali successivi atti aggiuntivi finalizzati ad ampliamenti costituenti comunque, un unico organismo produttivo con l'intervento originario), la liberazione dai vincoli convenzionali di natura pattizia.
2. Tale procedimento deve riguardare lotti completamente ultimati, con esclusione, quindi, di quelli inedificati o parzialmente edificati, detenuti sia in regime di piena proprietà che in diritto di superficie per i quali sia stata già avviata la procedura di trasformazione di cui all'art. 26 del presente Regolamento.

3. Il procedimento di liberazione dai vincoli P.A.I.P. è volto a eliminare:
  - a) il divieto di vendita/locazione degli immobili relativo al periodo infraquinquennale corrispondente ai cinque anni decorrenti dal rilascio del certificato di agibilità di cui al p.1 dell'art. 15 (*Vendita o locazione successiva ai cinque anni*);
  - b) l'esercizio della prelazione di cui all'art. 17 (*Prelazione legale*), a favore del Comune nel caso contemplato all'articolo 16 (*Deroga infraquinquennale in caso di alienazione/locazione di edificio ultimato*);
  - c) l'obbligo di richiesta della preventiva autorizzazione al Comune di Terni alla vendita o alla locazione di cui al p.3 e segg. dell'art. 15 (*Vendita o locazione successiva ai cinque anni*);
  - d) l'obbligo degli adempimenti e dell'istanza di cui al p.5 e segg. dell'art. 15 (*Vendita o locazione successiva ai cinque anni*), contenente il calcolo dettagliato della rivalutazione del corrispettivo di convenzione versato e della Perizia per la determinazione del valore dell'edificio realizzato;
  - e) il limite percentuale del valore del manufatto edilizio per il calcolo del canone di locazione massimo richiedibile, di cui al p.8 dell'art. 15 (*Vendita o locazione successiva ai cinque anni*), ancorchè previsto nelle singole convenzioni;
  - f) l'obbligo di Autorizzazione comunale nel caso di subentro nella proprietà per gli eredi di cui al p.2 dell'art. 17 (*Prelazione legale*), o a seguito di formale assegnazione degli immobili da parte del Tribunale in caso di procedure fallimentari, senza l'autorizzazione comunale.
4. In alternativa alla proposta del Comune di Terni, tutti gli operatori economici di cui al punto 1. del presente articolo possono inoltrare istanza per la liberazione dei vincoli suddetti.
5. Il procedimento per la liberazione dei vincoli convenzionali su iniziativa dei soggetti di cui al punto 1, avverrà con le seguenti modalità:
  - a) presentazione dell'istanza, tramite posta elettronica certificata, da parte del titolare o di soggetto debitamente delegato, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio competente e pubblicato sul sito istituzionale;
  - b) l'ufficio competente comunica al richiedente, l'avvio del procedimento, ai sensi della L. 241/1990;
  - c) nei successivi trenta giorni, il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria, richiede eventuale documentazione integrativa, determina il corrispettivo calcolato secondo il criterio riportato al successivo punto 8 del presente articolo e provvede alla relativa comunicazione al richiedente;
  - d) entro trenta giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione, il richiedente deve presentare la formale accettazione, allegando l'attestazione dell'avvenuto pagamento del corrispettivo dovuto in favore del Comune di Terni;
  - e) nei quindici giorni successivi al ricevimento della formale accettazione, il Dirigente competente provvede all'approvazione dello specifico schema di

convenzione, redatto in conformità all'*Allegato "E"* e adeguato alla specifica situazione, con cui vengono disciplinati i contenuti per la liberazione dei vincoli convenzionali;

f) la stipula della nuova convenzione, potrà avvenire solo successivamente al pagamento di tutte le spese contrattuali, a completo carico del richiedente (rogito, registrazione, trascrizione, imposta di bollo), determinate dall'Ufficio Contratti.

6. Nel caso che il procedimento sia avviato su iniziativa comunale, le modalità sono le medesime riportate al punto 5, ove la presentazione dell'istanza di cui alla lett. a) è sostituita dalla nota di accettazione della procedura proposta dal Comune.

7. Nel caso di aree concesse in diritto di superficie, il procedimento di liberazione dai vincoli previsti nelle convenzioni P.A.I.P. di cui al presente articolo deve essere effettuata congiuntamente al procedimento di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, ai sensi dell'articolo 3, comma 64 della L. 662/1996, come modificato e integrato dall'articolo 11 della L. 273/2002.

8. Il corrispettivo economico da corrispondere all'amministrazione comunale dal soggetto che ha formalmente aderito al procedimento di liberazione dai vincoli P.A.I.P. (sia a seguito di proposta comunale che a istanza di parte), è determinato nella misura del 2% del valore fiscale/catastale derivante dalla rendita catastale opportunamente rivalutata e aggiornata in base ai parametri vigenti.

Tale corrispettivo viene diminuito della quota pari al 1% per ogni anno intero trascorso dalla data di assegnazione a quella della comunicazione di accettazione (p.5 lett. d) della proposta di liberazione dai vincoli.

Nei casi previsti dal comma 7 del presente articolo, di contestuale trasformazione del diritto di superficie in proprietà, il corrispettivo economico relativo alla liberazione dei vincoli PAIP come sopra determinato è ridotto della misura del 30%.

## **Articolo 28 – Prescrizioni di carattere generale**

1. Le disposizioni degli articoli 20 e 29 si applicano anche nei confronti degli aventi causa del concessionario o cessionario.

2. Il Comune di Terni, al fine di favorire la concessione di finanziamenti per interventi nelle aree cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie da parte di Istituti che erogano crediti in favore delle ditte assegnatarie o loro aventi causa, riconosce i diritti reali di garanzia eventualmente acquisiti dagli Istituti stessi, nonché gli atti dai medesimi posti in essere, limitatamente ed esclusivamente a tutela delle proprie ragioni di credito e nel rispetto delle disposizioni del presente Regolamento.

Quanto sopra anche in deroga alle disposizioni che precedono, fermo restando il vincolo per attività economico - produttive, industriali, artigianali, commerciali e

turistiche secondo le varie destinazioni d'uso previste dal Piano per gli Insediamenti Produttivi (PAIP).

3. È fatto salvo il rispetto dei procedimenti contemplati nel vigente Regolamento S.U.A.P. per l'organizzazione ed il funzionamento dello sportello unico per le attività produttive.
4. I divieti di cui all'articolo 15 (Vendita o locazione successiva ai cinque anni), articolo 16 (Deroga al divieto di vendita infraquinquennale) e articolo 17 (Prelazione legale), nonché all'obbligo di presentazione istanza prevista al comma 3 dell'articolo 15 (Vendita o locazione successiva ai cinque anni), non sono applicabili alle seguenti procedure concorsuali:
  - a) fallimento,
  - b) concordato preventivo,
  - c) concordato fallimentare,
  - d) amministrazione straordinaria,
  - e) liquidazione coatta amministrativa.

### **Articolo 29 - Sanzioni**

1. Le sanzioni da applicare in caso di inadempimento degli obblighi di convenzione di cui all'art. 9, consistono nell'inopponibilità al Comune di qualsiasi atto pubblico o scrittura privata in contrasto con le disposizioni del presente Regolamento e nel pagamento di una penale pari, fino al 5% dell'importo del corrispettivo di convenzione e, comunque, non inferiore, a € 2.600,00.
2. La determinazione dell'importo effettivo della penale è stabilita dal Dirigente su proposta motivata del Responsabile del Procedimento.
3. In caso di vendita e/o locazione avvenuta senza la preventiva richiesta di autorizzazione di cui all'art. 15 p.3, è possibile richiedere autorizzazione in sanatoria, il cui rilascio è subordinato:
  - a) alla valutazione dell'organo comunale competente in ordine all'eventuale esercizio del diritto di prelazione nel caso previsto dall'articolo 17;
  - b) al pagamento di una sanzione compresa tra € 1.500,00 e il 5% del canone annuo, per le locazioni; di una sanzione compresa tra € 1.500,00 e l'8% del prezzo di cessione, per la vendita così come determinato dall'art. 12 del presente Regolamento;
4. A seguito della determinazione dell'importo effettivo della sanzione da parte del Dirigente competente, il Responsabile del Procedimento ne cura la notifica al soggetto inadempiente.
5. In merito alle inottemperanze da parte del soggetto assegnatario, alle dichiarazioni fornite in sede di partecipazione al Bando, in particolare riguardo al punto 5 dell'allegato "A" (*Nuove attività produttive con potenziale occupazionale*

- da raggiungersi entro il triennio successivo all'avvio dell'attività)* comporterà una sanzione fino al 25% dell'intero corrispettivo corrisposto.
6. La determinazione dell'importo effettivo della sanzione è stabilita dal Dirigente competente.
  7. A garanzia del procedimento su istanza di parte, avviato dal Comune di Terni, in base all'articolo 25 (*Interventi proposti con istanza di parte da soggetti privati*) e in presenza di inadempimento legato alla mancata stipula della convenzione da parte del soggetto proponente risultato assegnatario, lo stesso è tenuto al pagamento di una penale fino al 5% dell'importo del corrispettivo messo a Bando, comunque, non inferiore a € 2.600,00.
  8. Per quanto non specificato dalle presenti norme, e per quanto riguarda gli aspetti relativi alla partecipazione al procedimento sanzionatorio si rimanda a quanto stabilito e previsto dalla L. 689/81.

### **Articolo 30 - Norme transitorie**

Il presente Regolamento trova applicazione dalla data della sua approvazione da parte dell'organo deliberante dell'amministrazione comunale.

Il presente Regolamento non si applica alle cessioni di aree in proprietà o diritto di superficie oggetto di atti già stipulati, ferma restando la piena applicabilità degli aspetti procedurali e degli artt. 26-27 del presente Regolamento. Per questi ultimi, restano valide le condizioni in essi previste, e/o nelle norme regolamentari vigenti al momento della stipula degli atti stessi.

## (ALLEGATO "A")

### Criteria di valutazione per la formazione della graduatoria e relativi punteggi

<b>1</b>	Disponibilità effettiva di finanziamenti pubblici per la realizzazione dell'insediamento produttivo a dimostrazione nella domanda di assegnazione:	<b>2,5</b>
<b>2</b>	Disponibilità documentata di finanziamenti pubblici per la realizzazione dell'insediamento produttivo (cd. "promessa di finanziamento"):	<b>2,0</b>
<b>3</b>	Partecipazione ad un gruppo di operatori associati in forma consortile, che utilizzano le possibilità di edificare complessi coordinati aventi significativi servizi in comune (servizio mensa, magazzini, deposito stoccaggio merci etc...):	<b>1,5</b>
<b>4</b>	Attività produttive esistenti che abbiano la necessità di ampliare l'insediamento produttivo ovvero di installare nuovi e più complessi impianti per sopravvenute esigenze di mercato:	<b>2,0</b>
<b>5</b>	Nuove attività produttive con potenziale occupazionale da raggiungersi entro il triennio successivo all'avvio dell'attività, con addetti: da 1 a 8 da 9 a 15 oltre 15	<b>1,0</b> <b>1,5</b> <b>2,5</b>
<b>6</b>	Aziende con numero di occupati a tempo indeterminato al momento della presentazione della domanda, con addetti: da 1 a 8 da 9 a 15 oltre 15	<b>1,5</b> <b>2,0</b> <b>2,5</b>
<b>7</b>	Trasferimento di aziende ubicate nel centro urbano o in zone non aventi destinazione urbanistica produttiva:	<b>2,5</b>
<b>8</b>	Realizzazione di una sede in proprietà in sostituzione della sede in locazione:	<b>0,3</b>
<b>9</b>	Imprenditoria giovanile (impresa il cui titolare abbia un'età non superiore a 35 anni):	<b>2,5</b>
<b>10</b>	Imprenditoria femminile (impresa il cui titolare è una donna):	<b>2,5</b>
<b>11</b>	Non aver mai usufruito di assegnazione di un lotto compreso nel PAIP:	<b>0,5</b>
<b>12</b>	Proprietario di un'area già compresa nel piano PAIP, avente consistenza non inferiore a mq 1.500, destinata alla realizzazione dell'insediamento per il quale si chiede l'assegnazione del lotto:	<b>1,5</b>
<b>13</b>	Attività esistenti in possesso di certificazione ISO 9000:	<b>0,6</b>
<b>14</b>	Attività esistenti in possesso di certificazione ambientale EMAS III e/o ISO 14000:	<b>1,5</b>
<b>15</b>	Attività esistenti in possesso di certificazione SAE 8000/2008 e/o ISO 45000:	<b>1,5</b>
<b>16</b>	Attività produttive esistenti, con occupazione costituita per almeno il 30% da personale femminile con contratto a tempo indeterminato:	<b>0,5</b>
<b>17</b>	Attività che impiegano nell'attuale sede sistemi passivi per l'ottenimento di un risparmio del fabbisogno energetico del processo produttivo mediante tecnologia fotovoltaica o alternativa (eolico, geotermico etc.): Utilizzo parziale Utilizzo totale (autonomia energetica)	<b>0,3</b> <b>0,8</b>
<b>18</b>	Attività che impiegheranno nella nuova sede, sistemi passivi per l'ottenimento di un risparmio del fabbisogno energetico del processo produttivo mediante tecnologia fotovoltaica o alternativa (eolico, geotermico etc.) Utilizzo parziale Utilizzo totale (autonomia energetica)	<b>0,5</b> <b>1,5</b>
<b>19</b>	Soggetto che, nella graduatoria del precedente bando di assegnazione sia risultato escluso dall'assegnazione:	<b>0,3</b>

\* I punteggi riferiti ai riquadri 1 e 2 non sono compatibili.

## (ALLEGATO "B")

### **Convenzione tra il Comune di Terni e la ditta ..... per la cessione in proprietà di aree comprese nel Piano degli insediamenti produttivi (P.A.I.P.) ai sensi dell'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.**

L'anno ..... , il giorno ..... del mese di ..... alle ore ..... nella Residenza Comunale di Terni.

Avanti a me, Dr. .... , Segretario Generale del Comune di Terni, autorizzato a rogare nell'interesse del Comune gli atti in forma pubblica amministrativa, sono comparsi i Signori:

....., nato a..... il ....., Dirigente del Comune di Terni (C.F.00175660554) il quale interviene per conto e nell'interesse del Comune medesimo, per la suespressa qualifica ed in esecuzione della determinazione dirigenziale Direzione ..... n° ..... del ....., atto esecutivo ai sensi di legge.

Sig. ...., nato a ..... il ..... quale Amministratore/Titolare della ..... con sede in ....., via ..... n° ..... (C.F. ....) come da certificato della Camera di Commercio di Terni n. .... del .....

I predetti intervenuti, della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario rogante sono certo,

#### **premettono che:**

la ditta ..... ha presentato in data ..... (prot. n. ....) istanza di ammissione al Bando pubblicato dal Comune di Terni in data ....., per la cessione in proprietà di un appezzamento di terreno fabbricabile destinato ad Insediamenti Produttivi, compreso nel Piano delle Aree Insediamenti Produttive formato ai sensi dell'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni (di seguito P.A.I.P);

la richiesta della ditta ..... è stata verificata ed esaminata dagli Uffici Tecnici e dall'eventuale apposita Commissione Tecnica e utilmente inserita al n. .... nella relativa graduatoria approvata con Determinazione Dirigenziale n. .... del .....

a seguito della Determinazione suddetta, il Responsabile del Procedimento con nota prot. .... del ..... comunicava alla ditta ..... la localizzazione del lotto individuato distinto presso il Catasto Terreni di Terni al foglio ....., particella n. ...., la sua estensione e il corrispettivo economico da corrispondere all'Amm.ne Com.le, richiedendo altresì:

- la formale accettazione dell'area medesima,
- l'attestazione dell'avvenuto pagamento, in favore del Comune di Terni, di una quota pari al 40% del corrispettivo presunto, a titolo di anticipazione, comunicando le modalità di pagamento del saldo;

con nota prot. n..... del ..... la ditta ..... trasmetteva la formale accettazione dell'area, nonché l'attestazione dell'avvenuto pagamento in favore del Comune di Terni, di una quota pari al 40% del corrispettivo presunto;

la cessione del lotto alla ditta ..... è stata disposta in via definitiva con la Determinazione Dirigenziale n. .... del ....., così come previsto dall'articolo 7, comma 4 del *Regolamento per la cessione in proprietà e la concessione in diritto di superficie di aree destinate a insediamenti produttivi ricomprese nel piano aree insediamenti produttivi P.A.I.P.*, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. .... del .....

conformemente a quanto stabilito, la ditta ....., in qualità di assegnataria, ha corrisposto l'acconto del 40% dell'importo presunto, ai sensi dell'articolo 7, comma 3 del suddetto Regolamento, versato a mezzo ..... del ....., di € ..... presso .....

### **Tutto ciò premesso,**

Volendosi ora tradurre in atto pubblico amministrativo quanto sopra indicato e nell'intesa che la narrativa che precede formi parte integrante e sostanziale del presente contratto,

### **si conviene e si stipula:**

#### **Art. 1 – Cessione di immobili**

La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente contratto. Le parti fanno espresso richiamo alle norme del Regolamento per la cessione in proprietà e la concessione in diritto di superficie di aree destinate a insediamenti produttivi ricomprese nel piano aree insediamenti produttivi P.A.I.P., approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. .... del .....

Il Comune di Terni, quale proprietario dell'appezzamento di terreno fabbricabile, sito in località ..... e ricompreso all'interno del P.A.I.P, cede in proprietà alla ditta ....., con sede in ..... via ....., che accetta, l'area distinta presso il Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio. ...., particella n. ...., di mq .....

Proprietari confinanti risultano:

- a Ovest .....; a Nord ....., a Est ....., a Sud ..... salvo altri.

Per una migliore identificazione dell'immobile oggetto del presente atto di cessione, si fa riferimento alla planimetria catastale allegata al certificato di destinazione urbanistica.

Sulla predetta area, possono essere costruiti e mantenuti uno o più fabbricati in base alle norme di P.R.G. della legislazione vigente e del Regolamento Edilizio.

## **Art. 2 – Corrispettivo della cessione**

Il prezzo della presente cessione è stabilito secondo i criteri fissati dall'articolo 12 del Regolamento PAIP ed accettato dalle parti in ragione di € ..... (euro ...../..).

L'importo indicato è stato versato dalla ditta ....., (d'ora in avanti denominata *Ditta Cessionaria*) in ragione di € ..... (Euro .....), pari all'acconto del 40%, a mezzo ....., presso ....., dell'importo di € ..... e successivo bonifico bancario del ..... dell'importo di € ..... presso .....

Il saldo, pari ad € ..... (Euro .....) è stato pagato al Comune di Terni, giusta bonifico n. .... del .....presso la Banca .....

## **Art. 3 – Immissione del possesso**

Il possesso per ogni conseguente effetto attivo e passivo ed in specie per quanto riguarda tasse ed imposte verrà trasferito alla parte acquirente non appena il presente atto sarà perfezionato ai sensi di legge.

## **Art. 4 – Obblighi della *Ditta Cessionaria***

La *Ditta Cessionaria*, nel dichiarare di aver preso visione del terreno destinato alle costruzioni, di aver valutato tutte le limitazioni di natura pubblica e privata che ne vincolano l'utilizzo e tutte le circostanze che possono influire sull'onerosità e sull'andamento dei lavori, ivi compresa la portanza del terreno, gli accessi per il cantiere, gli eventuali approvvigionamenti, gli allacciamenti ai pubblici servizi, ecc. si impegna a tenerne conto in sede di progettazione attraverso, se necessario, la predisposizione di misure atte a compensare le carenze riscontrate.

Sarà cura della *Ditta Cessionaria* promuovere lo spostamento di condotte pubbliche o private o quant'altro dovesse intralciare i lavori di costruzione degli edifici.

Saranno altresì a carico della parte acquirente tutte le spese necessarie per effettuare i suddetti eventuali spostamenti.

## **Art. 5 – Opere di urbanizzazione**

Le parti convengono che le opere di urbanizzazione primaria pertinenti il comparto di cui l'area in oggetto fa parte, sono completamente ultimate ad eccezione degli allacci alle reti infrastrutturali da realizzarsi a cura e spese della *Ditta Cessionaria*.

## **Art. 6 – Procedura di attuazione degli interventi**

Le costruzioni dovranno essere progettate e realizzate conformemente alla normativa vigente del Piano Regolatore Generale e del PAIP e Regolamento Edilizio.

La *Ditta Cessionaria* si obbliga altresì:

- a presentare istanza di rilascio del Permesso di Costruire, relativo alla realizzazione della propria costruzione, entro e non oltre 180 (centottanta) giorni dalla stipula dell'atto di cessione dell'area oggetto di intervento;
- a ritirare il Permesso di Costruire (Autorizzazione Unica SUAP) entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di rilascio del provvedimento e comunque dalla comunicazione del Comune di nulla osta al rilascio dell'autorizzazione stessa;
- ad iniziare i lavori di costruzione degli edifici entro 12 (dodici) mesi dalla data di rilascio del Permesso di Costruire e comunque entro i termini indicati dall'articolo 121 della legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1 e successive modifiche ed integrazioni; eventuali proroghe del termine di inizio lavori possono essere concesse dall'Amministrazione Comunale in caso di comprovati motivi di forza maggiore, indipendenti dalla volontà della parte acquirente, appositamente documentati e su istanza della stessa da inoltrare antecedentemente alle scadenze previste;
- ad ultimare i lavori entro i termini stabiliti dal Permesso di Costruire compresi quelli inerenti le opere di sistemazione dell'area oggetto di intervento.

L'accertamento dell'inizio e della ultimazione delle costruzioni sarà effettuato dal competente Ufficio Tecnico dell'Amministrazione Comunale, fermi restando gli adempimenti che competono al titolare del Permesso di Costruire secondo il vigente Regolamento Edilizio del Comune di Terni.

La *Ditta Cessionaria* ha comunque l'obbligo di comunicare anche all'Ufficio Programmazione e Gestione PEEP-PAIP del Comune di Terni, l'inizio dei lavori, la fine degli stessi e la data di presentazione del Certificato di Agibilità, in difetto l'ufficio non rilascerà proroghe dei termini della presente Convenzione.

Nel caso in cui la *Ditta Cessionaria* non ottemperi all'obbligo di "reale incremento occupazionale" stabilito dall'art. 11 del Bando di cessione, entro un periodo di anni 1 dalla data del rilascio del certificato di agibilità dell'opificio, sarà applicata una sanzione pecuniaria pari a € 60,00 (Euro Sessanta/00) per ogni millesimo di proprietà posseduta dalla *Ditta Cessionaria* e/o suoi aventi causa fino a un massimo di € 60.000,00 (Euro Sessantamila/00) da garantirsi con apposita polizza fideiussoria da prestarsi prima del rilascio del certificato di agibilità.

È comunque escluso il rinnovo del Permesso di Costruire riconducibile alle inerzie dell'assegnatario (articolo 13, comma 4 del Regolamento PAIP).

### **Art. 7 - Inadempienze**

L'inosservanza dei termini di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire e del ritiro dello stesso, nonché d'inizio dei lavori, quali possono risultare anche a seguito di eventuali proroghe, comporta la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 20 del Regolamento PAIP.

Il Comune restituirà le somme incamerate a titolo di corrispettivo, senza alcun interesse, salvo una quota pari al 20% del corrispettivo stesso che tratterrà a titolo di

penale, soltanto dopo che il recupero del terreno risulti formalmente dai Registri Immobiliari. La mancata realizzazione dell'intervento convenzionato nei tempi previsti, ancorché prorogati, comporta la risoluzione del contratto.

Il Comune notificherà alla controparte la contestazione dell'inadempienza motivo della risoluzione e della volontà di risolvere il contratto, concedendo un termine breve e perentorio per eventuali comunicazioni giustificative dei ritardi.

### **Art. 8 – Risoluzione del contratto**

In tutti i casi in cui, ai sensi del precedente articolo 7 e degli articoli 20, 21 comma 4 e 29 del Regolamento PAIP, il contratto di cessione venga risolto, il terreno, unitamente agli edifici ed opere sullo stesso insistenti, rientrerà nella piena proprietà e disponibilità del Comune salvo la ritenuta della penale dal corrispettivo come previsto dal precedente articolo 7 e salvo i maggiori danni.

Successivamente alla stipula con altro soggetto del contratto di cessione degli immobili, le opere e/o gli edifici parzialmente realizzati saranno oggetto di indennizzo alla Ditta inadempiente da parte del Comune, sulla base di una stima peritale compiuta preventivamente da due tecnici nominati rispettivamente dalla stessa Ditta e dal Comune. Dall'indennizzo saranno detratte le spese occorse per la stima peritale.

### **Art. 9 – Cessione terreni ineditati**

È vietata la cessione di terreni non edificati. È vietata la vendita/locazione degli immobili realizzati sul lotto concesso per un periodo di cinque anni decorrenti dal rilascio del certificato di agibilità, ai sensi dell'articolo 15 del vigente Regolamento PAIP.

In deroga alle disposizioni dell'articolo 15 del Regolamento PAIP è ammessa la vendita/locazione infraquinquennale per cause di forza maggiore o gravissimi motivi che è indispensabile documentare all'atto della richiesta ai sensi dell'articolo 16 del medesimo regolamento.

Decorsi cinque anni dal rilascio del certificato di agibilità, l'immobile realizzato sul lotto assegnato può essere alienato o locato a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di Piano PAIP, previa autorizzazione comunale, ai sensi dell'articolo 15 del Regolamento.

### **Art. 10 – Vendita e locazione immobili**

La parte acquirente in caso di vendita o locazione dell'immobile, si obbliga per sé e suoi aventi causa a praticare un prezzo od un canone da determinarsi secondo criteri specificati dall'articolo 15 del vigente Regolamento PAIP.

L'istanza di autorizzazione, alla vendita e/o locazione, da inoltrare all'Ufficio Programmazione e Gestione PEEP-PAIP, è corredata dalla seguente documentazione:

- planimetria catastale con indicazione degli immobili oggetto di autorizzazione;
- calcolo dettagliato della rivalutazione del corrispettivo di convenzione a suo tempo versato, secondo la variazione degli indici ISTAT riferiti alla data di stipula dell'atto di cessione e la data della richiesta di autorizzazione (per la vendita o locazione);
- perizia giurata, a firma di un tecnico iscritto ad Albo o ad Ordine, con la quale venga determinato il valore dell'immobile;
- in caso di alienazione relativa solo ad una parte del lotto avuto in concessione, frazionamento catastale delle aree oggetto della richiesta di autorizzazione di vendita/locazione ed autorizzazione comunale;

La ditta acquirente dichiara in particolare di impegnarsi al rispetto dell'articolo 16 del Regolamento P.A.I.P.;

In ogni caso, sia per la vendita, sia per la locazione, il futuro acquirente dovrà:

- accettare il prezzo di vendita/locazione ritenuto congruo dall'Amministrazione comunale;
- svolgere un'attività compatibile con quelle previste dalle N.T.A. del P.A.I.P.

In caso di individuazione di un acquirente/locatario, per i soggetti aventi i requisiti, la ditta venditrice/locatore dovrà far pervenire all'ufficio competente:

- autocertificazione della ditta istante, che attesti la rinuncia degli operatori confinanti all'acquisizione/locazione dell'area oggetto di autorizzazione.
- certificato d'iscrizione alla C.C.I.A.A. di Terni della ditta acquirente/locataria;
- dichiarazione d'accettazione del prezzo di vendita/canone di locazione da parte della ditta acquirente/locataria.

Entro 60 giorni dal ricevimento dei documenti di cui sopra, il dirigente responsabile si pronuncerà, mediante Determinazione, in esito alla richiesta di autorizzazione alla vendita/locazione.

Rimane comunque l'obbligo di far pervenire copia dell'atto di vendita/locazione a favore della ditta acquirente/locataria entro 90 gg. dalla stipula.

Per quanto riguarda la determinazione del valore di locazione degli immobili realizzati, il canone di locazione annuo non dovrà essere superiore al 8% del valore del manufatto edilizio.

È facoltà del concessionario utilizzare l'istituto di *leasing* per le alienazioni degli immobili. Sarà obbligo del Cessionario rispettare le condizioni contenute nel contratto di leasing con espresso richiamo alla clausola prevista dall'articolo 19 comma 4 del regolamento PAIP.

### **Art. 11 – Contratti di vendita**

I contratti di vendita e di locazione degli immobili verranno normalmente stipulati tra i diretti interessati nell'osservanza dei criteri prestabiliti.

## **Art. 12 – Inadempimenti e sanzioni**

Le sanzioni da applicare in caso di inadempienza, oltre quelle previste dall'articolo 29 del citato Regolamento, consisteranno, salva la nullità di qualsiasi patto o contratto contrario alle suddette norme od a quelle del presente atto, nel pagamento di una penale pari nel massimo al 5% dell'importo del corrispettivo di cessione nel minimo ad € 2.600,00.

La determinazione dell'importo esatto della penale compete alla Giunta Comunale.

In caso di vendita o locazione avvenuta senza la necessaria preventiva richiesta di autorizzazione, è possibile richiedere autorizzazione in sanatoria secondo quanto previsto all'articolo 29, comma 3 del regolamento PAIP.

Le stesse sanzioni e conseguenze di cui al comma 1 del suddetto articolo 29 del *Regolamento PAIP*, si applicano nel caso di cambiamento di destinazione d'uso degli immobili, che sia in contrasto con le previsioni di Piano, senza la preventiva autorizzazione del Consiglio Comunale. Nei casi di persistenti e gravi violazioni ed inadempienze, il Comune avrà diritto di chiedere la risoluzione del presente contratto e di acquisire tutta la proprietà (area, fabbricato e loro pertinenze) ad un prezzo pari al 75% (settantacinque per cento) del valore di stima determinato da un perito nominato dal Presidente del Tribunale di Terni.

## **Art. 13 - Trasferibilità**

Le disposizioni degli articoli 7 e 12 del presente atto si applicano anche nei confronti degli aventi causa della parte acquirente ai sensi degli articoli 15 e 16 del vigente *Regolamento PAIP*.

## **Art. 14 – Istituti di credito**

In conformità dell'articolo 28 del *Regolamento PAIP*, devono intendersi salvi i diritti reali che saranno eventualmente acquisiti dagli Istituti di Credito e/o le società di Leasing che finanzieranno investimenti da realizzare nelle aree di cui trattasi destinate all'esercizio di attività economico-produttive.

In tale caso gli Istituti di Credito medesimi e/o le società di Leasing potranno avvalersi di ogni facoltà inerente e conseguente alle garanzie acquisite per la tutela ed il recupero dei propri crediti. Potranno quindi promuovere l'alienazione degli immobili e dei diritti acquisiti in garanzia, ivi compresa l'area ceduta dal Comune di Terni, fermo restando l'utilizzazione degli immobili per le attività economico-produttive, industriali, artigianali, commerciali e turistiche, secondo le varie destinazioni d'uso previste dal Piano.

### **Art. 15 – Stato di fatto**

L'area è ceduta nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso, connesso, accesso, usi, diritti, servitù attive e passive, se ed in quanto legalmente esistenti e pertinenti, così come l'ha ottenuta il Comune di Terni proprietario pieno ed esclusivo dell'area e con i "vincoli" di cui alla Legge 865/71.

### **Art. 16 - Dichiarazioni**

Il Comune di Terni dichiara e garantisce che il terreno di cui alla presente cessione è di sua piena ed esclusiva proprietà e libera da vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche ed oneri sia reali che personali e fiscali.

Ai sensi della legge 52 del 27 febbraio 1985, si dichiara che l'identificazione catastale delle unità immobiliari corrispondono alle planimetrie depositate in Catasto e che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto.

### **Art. 17 - Ipoteca**

Il Comune di Terni rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo e dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reimpiego ricavato dalla presente cessione.

### **Art. 18 – Rimandi**

Per quanto non espressamente previsto dal presente atto si fa esplicito riferimento alle norme di legge e regolamenti vigenti in materia ed in particolare alla Legge 22/10/71 n. 865, al Regolamento Edilizio del Comune di Terni, al *Regolamento per la cessione in proprietà e la concessione in diritto di superficie di aree destinate a insediamenti produttivi ricomprese nel piano aree insediamenti produttivi P.A.I.P.* approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. .... del .....

La parte acquirente si obbliga, in caso di vendita dell'immobile, a trascrivere nel rogito di vendita tutti i patti del presente atto.

### **Art. 19 – Certificato di destinazione urbanistica**

Ai sensi dell'articolo 30, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 si allega (All. A) il certificato di destinazione urbanistica n. .... rilasciato dal Comune di Terni il .....

Dalla suddetta data ad oggi non sono intervenute variazioni nella destinazione d'uso dell'immobile.

### **Art. 20 – Spese**

Le spese e quant'altro inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente, che chiede i benefici fiscali della Legge n. 865/71 assumendone i relativi oneri. In particolare, la ditta chiede l'applicazione dell'imposta fissa minima di registro ed esenzione da imposta ipotecaria, ai sensi dell'articolo 74 della legge citata.

### **Art. 21 – Sottoscrizione**

E richiesto io Segretario Generale del Comune ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle Parti che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà, dispensandomi dalla lettura degli allegati, dei quali prendono visione e confermano l'esattezza.

Dopo di che il presente contratto e la planimetria allegata al certificato di destinazione urbanistica vengono sottoscritti dai Signori contraenti e da me Segretario rogante.

Questo atto, scritto a macchina da persona di mia fiducia in carta uso bollo, occupa pagine intere..... e parte della ..... fin qui.

## (ALLEGATO "C")

### **Convenzione tra il Comune di Terni e la ditta ..... per la concessione in Diritto di superficie di aree comprese nel Piano degli insediamenti produttivi (P.A.I.P.) ai sensi dell'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.**

L'anno ..... , il giorno ..... del mese di ..... alle ore ..... nella Residenza Comunale di Terni.

Avanti a me, Dr. .... , Segretario Generale del Comune di Terni, autorizzato a rogare nell'interesse del Comune gli atti in forma pubblica amministrativa, sono comparsi i Signori:

....., nato a..... il ....., Dirigente del Comune di Terni (C.F.00175660554) il quale interviene per conto e nell'interesse del Comune medesimo, per la suespressa qualifica ed in esecuzione della determinazione dirigenziale Direzione ..... n° ..... del ....., atto esecutivo ai sensi di legge.

Sig. ...., nato a ..... il ..... quale Amministratore/Titolare della ..... con sede in ....., via ..... n° ..... (C.F. ....) come da certificato della Camera di Commercio di Terni n. .... del .....

I predetti intervenuti, della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario rogante sono certo,

#### **premettono che:**

la ditta ..... ha presentato in data .... (prot. n. ....) istanza di ammissione al Bando pubblicato dal Comune di Terni in data ....., per la concessione in diritto di superficie di un appezzamento di terreno fabbricabile destinato ad Insediamenti Produttivi, compreso nel Piano delle Aree Insediamenti Produttive formato ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865 del 22 ottobre 1971 e successive modificazioni (di seguito P.A.I.P.);

la richiesta della ditta ..... è stata verificata ed esaminata dagli Uffici Tecnici e dall'eventuale apposita Commissione Tecnica e utilmente inserita al n. .... nella relativa graduatoria approvata con Determinazione Dirigenziale n. .... del .....,

a seguito della Determinazione suddetta, il Responsabile del Procedimento con nota prot. .... del .... comunicava alla ditta ..... la localizzazione del lotto individuato distinto presso il Catasto Terreni di Terni al Fg .... Partic. ...., la sua estensione, e il corrispettivo economico da corrispondere all'Amm.ne Com.le, richiedendo altresì:

- la formale accettazione dell'area medesima,
- l'attestazione dell'avvenuto pagamento, in favore del Comune di Terni, di una quota pari al 40% del corrispettivo presunto, a titolo di anticipazione, comunicando le modalità di pagamento del saldo;

con nota prot. n..... del .... la ditta ..... trasmetteva la formale accettazione dell'area, nonché l'attestazione dell'avvenuto pagamento in favore del Comune di Terni, di una quota pari al 40% del corrispettivo presunto;

la concessione del lotto alla ditta ..... è stata disposta in via definitiva con la Determinazione Dirigenziale n. .... del ....., così come previsto dall'articolo 7 comma 4 del *Regolamento per la cessione in proprietà e la concessione in diritto di superficie di aree destinate a insediamenti produttivi ricomprese nel piano aree insediamenti produttivi P.A.I.P.*, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. .... del .....

conformemente a quanto stabilito, la ditta ....., in qualità di assegnataria, ha corrisposto l'acconto del 40% dell'importo presunto, ai sensi dell'articolo 7, comma 3 del suddetto Regolamento, versato a mezzo ..... del ....., di € ..... presso .....

### **Tutto ciò premesso,**

Volendosi ora tradurre in atto pubblico amministrativo quanto sopra indicato e nell'intesa che la narrativa che precede formi parte integrante e sostanziale del presente contratto,  
si conviene e si stipula:

### **Art. 1 – Concessione di immobili**

La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente contratto. Le parti fanno espresso richiamo alle norme del *Regolamento per la cessione in proprietà e la concessione in diritto di superficie di aree destinate a insediamenti produttivi ricomprese nel piano aree insediamenti produttivi P.A.I.P.*, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. .... del .....

Il Comune di Terni, quale proprietario dell'appezzamento di terreno fabbricabile, sito in località ..... e ricompreso all'interno del P.A.I.P, concede in diritto di superficie alla ditta ..... con sede in ..... via ....., che accetta presso il Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio. ...., particella n. ...., di mq .....

Proprietari confinanti risultano:

- a Ovest .....; a Nord ....., a Est ....., a Sud ..... salvo altri.

Per una migliore identificazione dell'immobile oggetto del presente atto di cessione, si fa riferimento alla planimetria catastale allegata al certificato di destinazione urbanistica.

Sulla predetta area, possono essere costruiti e mantenuti uno o più fabbricati in base alle norme di P.R.G. della legislazione vigente e del Regolamento Edilizio.

## **Art. 2 – Corrispettivo della concessione**

Il prezzo della presente concessione è stabilito secondo i criteri fissati dall'articolo 12 del Regolamento PAIP ed accettato dalle parti in ragione di € ..... (euro ...../..).

L'importo indicato è stato versato dalla ditta ....., (d'ora in avanti denominata *Ditta Concessionaria* in ragione di € ..... (Euro .....), pari all'acconto del 40%, a mezzo ....., presso ....., dell'importo di € ..... e successivo bonifico bancario del ..... dell'importo di € ..... presso .....

Il saldo, pari ad € ..... (Euro .....) è stato pagato al Comune di Terni, giusta bonifico n. .... del .....presso la Banca .....

## **Art. 3 – Immissione del possesso**

Il possesso per ogni conseguente effetto attivo e passivo ed in specie per quanto riguarda tasse ed imposte verrà trasferito alla parte acquirente non appena il presente atto sarà perfezionato ai sensi di legge.

## **Art. 4 – Obblighi della *Ditta Concessionaria***

La *Ditta Concessionaria*, nel dichiarare di aver preso visione del terreno destinato alle costruzioni, di aver valutato tutte le limitazioni di natura pubblica e privata che ne vincolano l'utilizzo e tutte le circostanze che possono influire sull'onerosità e sull'andamento dei lavori, ivi compresa la portanza del terreno, gli accessi per il cantiere, gli eventuali approvvigionamenti, gli allacciamenti ai pubblici servizi, ecc. si impegna a tenerne conto in sede di progettazione attraverso, se necessario, la predisposizione di misure atte a compensare le carenze riscontrate.

Sarà cura della parte concessionaria promuovere lo spostamento di condotte pubbliche o private o quant'altro dovesse intralciare i lavori di costruzione degli edifici.

Saranno altresì a carico della parte concessionaria tutte le spese necessarie per effettuare i suddetti eventuali spostamenti.

## **Art. 5 – Opere di urbanizzazione**

Le parti convengono che le opere di urbanizzazione primaria pertinenti il comparto di cui l'area in oggetto fa parte, sono completamente ultimate ad eccezione degli allacci alle reti infrastrutturali da realizzarsi a cura e spese della *Ditta Concessionaria*.

## **Art. 6 – Procedura di attuazione degli interventi**

Le costruzioni dovranno essere progettate e realizzate conformemente alla normativa vigente del Piano Regolatore Generale e del PAIP e Regolamento Edilizio.

La parte concessionaria si obbliga altresì:

- a presentare istanza di rilascio del Permesso di Costruire, relativo alla realizzazione della propria costruzione, entro e non oltre 180 (centottanta) giorni dalla stipula dell'atto di cessione dell'area oggetto di intervento;
- a ritirare il Permesso di Costruire (Autorizzazione Unica SUAP) entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di rilascio del provvedimento e comunque dalla comunicazione del Comune di nulla osta al rilascio dell'autorizzazione stessa;
- a iniziare i lavori di costruzione degli edifici entro 12 (dodici) mesi dalla data di rilascio del Permesso di Costruire e comunque entro i termini indicati dall'art. 16 della Legge Regionale n. 01/04 e s.m.i.; eventuali proroghe del termine di inizio lavori possono essere concesse dall'Amministrazione Comunale in caso di comprovati motivi di forza maggiore, indipendenti dalla volontà della parte concessionaria, appositamente documentati e su istanza della stessa da inoltrare antecedentemente alle scadenze previste;
- ad ultimare i lavori entro i termini stabiliti dal Permesso di Costruire compresi quelli inerenti le opere di sistemazione dell'area oggetto di intervento.

L'accertamento dell'inizio e della ultimazione delle costruzioni sarà effettuato dal competente Ufficio Tecnico dell'Amministrazione Comunale, fermi restando gli adempimenti che competono al titolare del Permesso di Costruire secondo il vigente Regolamento Edilizio del Comune di Terni.

La ditta cessionaria ha comunque l'obbligo di comunicare anche all'Ufficio Gestione PAIP del Comune di Terni, l'inizio dei lavori, la fine degli stessi e la data di presentazione del Certificato di Agibilità, in difetto l'ufficio non rilascerà proroghe dei termini della presente Convenzione.

È comunque escluso il rinnovo del Permesso di Costruire riconducibile alle inerzie dell'assegnatario (articolo 13, comma 4 del Regolamento PAIP).

## **Art. 7 - Inadempienze**

L'inosservanza dei termini di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire e del ritiro dello stesso, nonché d'inizio dei lavori, quali possono risultare anche a seguito di eventuali proroghe, comporta la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 20 del Regolamento PAIP.

Il Comune restituirà le somme incamerate a titolo di corrispettivo, senza alcun interesse, salvo una quota pari al 20% del corrispettivo stesso che tratterrà a titolo di penale, soltanto dopo che il recupero del terreno risulti formalmente dai Registri Immobiliari. La mancata realizzazione dell'intervento convenzionato nei tempi previsti, ancorché prorogati, comporta la risoluzione del contratto.

Il Comune notificherà alla controparte la contestazione dell'inadempienza motivo della risoluzione e della volontà di risolvere il contratto, concedendo un termine breve e perentorio per eventuali comunicazioni giustificative dei ritardi.

### **Art. 8 – Risoluzione del contratto**

In tutti i casi in cui, ai sensi del precedente articolo 7 e degli articoli 20, 21 comma 4 e 29 del Regolamento PAIP, il contratto di concessione venga risolto, il terreno, unitamente agli edifici ed opere sullo stesso insistenti, rientrerà nella piena proprietà e disponibilità del Comune salvo la ritenuta della penale dal corrispettivo come previsto dal precedente articolo 7 e salvo i maggiori danni.

Successivamente alla stipula con altro soggetto del contratto di cessione degli immobili, le opere e/o gli edifici parzialmente realizzati saranno oggetto di indennizzo alla Ditta inadempiente da parte del Comune, sulla base di una stima peritale compiuta preventivamente da due tecnici nominati rispettivamente dalla stessa Ditta e dal Comune. Dall'indennizzo saranno detratte le spese occorse per la stima peritale.

### **Art. 9 – Cessione terreni ineditati**

È vietata la concessione di terreni non edificati. È vietata la vendita/locazione degli immobili realizzati sul lotto ceduto per un periodo di cinque anni decorrenti dal rilascio del certificato di agibilità, ai sensi dell'articolo 15 del vigente Regolamento PAIP.

In deroga alle dell'articolo 15 del Regolamento PAIP è ammessa la vendita/locazione infraquinquennale per cause di forza maggiore o gravissimi motivi che è indispensabile documentare all'atto della richiesta ai sensi dell'articolo 16 del medesimo regolamento. Decorsi cinque anni dal rilascio del certificato di agibilità, l'immobile realizzato sul lotto assegnato può essere alienato o locato a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di Piano PAIP, previa autorizzazione comunale, ai sensi dell'articolo 15 del Regolamento.

### **Art. 10 – Vendita e locazione immobili**

La Ditta concessionaria in caso di vendita o locazione dell'immobile, si obbliga per se e suoi aventi causa a praticare un prezzo od un canone da determinarsi secondo criteri specificati dall'articolo 15 del vigente Regolamento PAIP.

L'istanza di autorizzazione, alla vendita e/o locazione, da inoltrare all'Ufficio Gestione PAIP, è corredata dalla seguente documentazione:

- planimetria catastale con indicazione degli immobili oggetto di autorizzazione;
- calcolo dettagliato della rivalutazione del corrispettivo di convenzione a suo tempo versato, secondo la variazione degli indici ISTAT riferiti alla data di stipula dell'atto di cessione e la data della richiesta di autorizzazione (per la vendita o locazione);

- perizia giurata, a firma di un tecnico iscritto ad Albo o ad Ordine, con la quale venga determinato il valore dell'immobile;
- in caso di alienazione relativa solo ad una parte del lotto avuto in concessione, frazionamento catastale delle aree oggetto della richiesta di autorizzazione di vendita/locazione ed autorizzazione comunale;

La ditta concessionaria dichiara in particolare di impegnarsi al rispetto dell'articolo 16 del Reg. P.A.I.P. p.3 e p.6.

In ogni caso, sia per la vendita, sia per la locazione, il futuro concessionaria dovrà: accettare il prezzo di vendita/locazione ritenuto congruo dall'Amministrazione comunale;

svolgere un'attività compatibile con quelle previste dalle N.T.A. del P.A.I.P.

In caso di individuazione di un concessionaria/locatario, per i soggetti aventi i requisiti, la ditta venditrice/locatore dovrà far pervenire all'ufficio competente:

autocertificazione della ditta istante, che attesti la rinuncia degli operatori confinanti all'acquisizione/locazione dell'area oggetto di autorizzazione.

certificato d'iscrizione alla C.C.I.A.A. di Terni della ditta concessionaria/locataria;

dichiarazione d'accettazione del prezzo di vendita/canone di locazione da parte della ditta concessionaria/locataria.

Entro 60 giorni dal ricevimento dei documenti di cui sopra, il dirigente responsabile si pronuncerà, mediante Determinazione, in esito alla richiesta di autorizzazione alla vendita/locazione.

Rimane comunque l'obbligo di far pervenire copia dell'atto di vendita/locazione a favore della ditta concessionaria/locataria entro 90 gg. dalla stipula.

Per quanto riguarda la determinazione del valore di locazione degli immobili realizzati, il canone di locazione annuo non dovrà essere superiore all'8% del valore del manufatto edilizio.

È facoltà del concessionario utilizzare l'istituto di leasing per le alienazioni degli immobili. Sarà obbligo del Cessionario rispettare le condizioni contenute nel contratto di leasing con espresso richiamo alla clausola prevista dall'art. 19 comma 4 del regolamento PAIP".

### **Art. 11 – Contratti di vendita**

I contratti di vendita e di locazione degli immobili verranno normalmente stipulati tra i diretti interessati nell'osservanza dei criteri prestabiliti.

### **Art. 12 – Inadempimenti e sanzioni**

Le sanzioni da applicare in caso di inadempienza, oltre quelle previste dall'articolo 29 del citato Regolamento, consisteranno, salva la nullità di qualsiasi patto o contratto contrario alle suddette norme od a quelle del presente atto, nel pagamento di una

penale pari nel massimo al 5% dell'importo del corrispettivo di cessione nel minimo ad €. 2.600,00.

La determinazione dell'importo esatto della penale compete alla Giunta Comunale.

In caso di vendita o locazione avvenuta senza la necessaria preventiva richiesta di autorizzazione, è possibile richiedere autorizzazione in sanatoria secondo quanto previsto all'articolo 29, comma 3 del regolamento PAIP.

Le stesse sanzioni e conseguenze di cui al comma 1 del suddetto articolo 29 del *Regolamento PAIP*, si applicano nel caso di cambiamento di destinazione d'uso degli immobili, che sia in contrasto con le previsioni di Piano, senza la preventiva autorizzazione del Consiglio Comunale. Nei casi di persistenti e gravi violazioni ed inadempienze, il Comune avrà diritto di chiedere la risoluzione del presente contratto e di acquisire tutta la proprietà (area, fabbricato e loro pertinenze) ad un prezzo pari al 75% (settantacinque per cento) del valore di stima determinato da un perito nominato dal Presidente del Tribunale di Terni.

### **Art. 13 - Trasferibilità**

Le disposizioni degli articoli 7 e 12 del presente atto si applicano anche nei confronti degli aventi causa della parte acquirente ai sensi degli articoli 15 e 16 del vigente *Regolamento PAIP*.

### **Art. 14 – Istituti di credito**

In conformità dell'articolo 28 del *Regolamento PAIP*, devono intendersi salvi i diritti reali che saranno eventualmente acquisiti dagli Istituti di Credito e/o le società di Leasing che finanzieranno investimenti da realizzare nelle aree di cui trattasi destinate all'esercizio di attività economico-produttive.

In tale caso gli Istituti di Credito medesimi e/o le società di Leasing potranno avvalersi di ogni facoltà inerente e conseguente alle garanzie acquisite per la tutela ed il recupero dei propri crediti. Potranno quindi promuovere l'alienazione degli immobili e dei diritti acquisiti in garanzia, ivi compresa l'area ceduta dal Comune di Terni, fermo restando l'utilizzazione degli immobili per le attività economico-produttive, industriali, artigianali, commerciali e turistiche, secondo le varie destinazioni d'uso previste dal Piano.

### **Art. 15 – Stato di fatto**

L'area è concessa nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso, connesso, accesso, usi, diritti, servitù attive e passive, se ed in quanto legalmente esistenti e pertinenti, così come l'ha ottenuta il Comune di Terni proprietario pieno ed esclusivo dell'area e con i "vincoli" di cui alla Legge 865/71.

## **Art. 16 - Dichiarazioni**

Il Comune di Terni dichiara e garantisce che il terreno di cui alla presente cessione è di sua piena ed esclusiva proprietà e libera da vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche ed oneri sia reali che personali e fiscali.

Ai sensi della legge 52 del 27 febbraio 1985, si dichiara che l'identificazione catastale delle unità immobiliari corrisponde alle planimetrie depositate in Catasto e che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto.

## **Art. 17 - Ipoteca**

Il Comune di Terni rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo e dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reimpiego ricavato dalla presente cessione.

## **Art. 18 – Rimandi**

Per quanto non espressamente previsto dal presente atto si fa esplicito riferimento alle norme di legge e regolamenti vigenti in materia ed in particolare alla Legge 22/10/71 n. 865, al Regolamento Edilizio del Comune di Terni, al Regolamento per la Cessione e Concessione di Aree PAIP approvato con D.C.C. n° n. ... del ....;

La parte acquirente si obbliga, in caso di vendita dell'immobile, a trascrivere nel rogito di vendita tutti i patti del presente atto.

## **Art. 19 – Certificato di destinazione urbanistica**

Ai sensi dell'articolo 30, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 si allega (All. A) il certificato di destinazione urbanistica n. .... rilasciato dal Comune di Terni il .....

Dalla suddetta data ad oggi non sono intervenute variazioni nella destinazione d'uso dell'immobile.

## **Art. 20 – Spese**

Le spese e quant'altro inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente, che chiede i benefici fiscali della Legge n. 865/71 assumendone i relativi oneri. In particolare, la Ditta chiede l'applicazione dell'imposta fissa minima di registro ed esenzione da imposta ipotecaria ai sensi dell'articolo 74 della legge citata.

## **Art. 21 – Sottoscrizione**

E richiesto io Segretario Generale del Comune ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle Parti che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà, dispensandomi dalla lettura degli allegati, dei quali prendono visione e confermano l'esattezza.

Dopo di che il presente contratto e la planimetria allegata al certificato di destinazione urbanistica vengono sottoscritti dai Signori contraenti e da me Segretario rogante. Questo atto, scritto a macchina da persona di mia fiducia in carta uso bollo, occupa pagine intere..... e parte della ..... fin qui.

## (ALLEGATO "D")

### TABELLA "D"

- a) INTERVENTI DI PARTICOLARE INTERESSE GENERALE :  
da un minimo di punti **3** ad un massimo di Punti **7**.
  
- b) OGGETTIVI ELEMENTI DI INNOVAZIONE TECNOLOGICA, PROGETTUALE E AMBIENTALE:  
da un minimo di punti **2** ad un massimo di Punti **5**.
  
- c) REALE INCREMENTO OCCUPAZIONALE:  
da un minimo di punti **3** ad un massimo di Punti **7**.
  
- d) RICORSO E PRODUZIONE A FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI:  
da un minimo di punti **2** ad un massimo di Punti **5**.
  
- e) REALIZZAZIONE IMPIANTI PRODUTTIVI DI "CHIMICA VERDE-GREEN ECONOMY":  
da un minimo di punti **3** ad un massimo di Punti **7**.
  
- f) NECESSITÀ DI AMPLIAMENTO PER "VERTICALIZZAZIONE" D'AZIENDA:  
da un minimo di punti **2** ad un massimo di Punti **5**.
  
- g) NUOVO INSEDIAMENTO SUBORDINATO A SPECIFICHE CARATTERISTICHE TECNICO-LOGISTICHE DEL LOTTO, NON PRESENTI IN ALTRE ZONE PRODUTTIVE:  
da un minimo di punti **1** ad un massimo di Punti **4**.

**(ALLEGATO "E")**

**Convenzione tra il Comune di Terni e la ditta ..... per la liberazione dai vincoli PAIP di immobili comprese nel Piano degli insediamenti produttivi (P.A.I.P.) ai sensi dell'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.**

L'anno ..... , il giorno ..... del mese di ..... alle ore ..... nella Residenza Comunale di Terni.

Avanti a me, Dr. ...., Segretario Generale del Comune di Terni, autorizzato a rogare nell'interesse del Comune gli atti in forma pubblica amministrativa, sono comparsi i Signori:

....., nato a..... il ....., Dirigente del Comune di Terni (C.F.00175660554) il quale interviene per conto e nell'interesse del Comune medesimo, per la suespressa qualifica ed in esecuzione della determinazione dirigenziale Direzione ..... n° ..... del ....., atto esecutivo ai sensi di legge.

Sig. ...., nato a ..... il ..... quale Amministratore/Titolare della ..... con sede in ....., via ..... n° ..... (C.F. ....) come da certificato della Camera di Commercio di Terni n. .... del .....

I predetti intervenuti, della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario rogante sono certo,

**premettono che:**

la ditta ..... ha presentato in data .... (prot. n. ....) istanza di liberazione dai vincoli PAIP, dell'immobile di sua proprietà, in base alla convenzione PAIP Rep. n. .... del ....., sito in loc. .... distinto presso il Catasto Fabbricati del Comune di Terni al foglio ....., particella n. ...., consistenza .....

con nota prot. .... del ....., il Comune di Terni ha comunicato l'avvio del procedimento ai sensi della L. 241/90, determinando successivamente il corrispettivo economico da corrispondere all'Amm.ne Com.le, determinato in base al punto 8 dell'articolo 27 del *Regolamento per la cessione in proprietà e la concessione in diritto di superficie di aree destinate a insediamenti produttivi ricomprese nel piano aree insediamenti produttivi P.A.I.P.*, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. .... del ..... richiedendo altresì:

- la formale accettazione;
- l'attestazione dell'avvenuto pagamento del corrispettivo dovuto in favore del Comune di Terni;

con nota prot. n..... del .... la ditta ..... trasmetteva la formale accettazione allegando l'attestazione dell'avvenuto pagamento, in favore del Comune di Terni, del corrispettivo stabilito;

con Determinazione Dirigenziale n..... del .... è stato approvato lo schema di convenzione per la liberazione dei vincoli PAIP relativamente agli immobili di proprietà della ditta ..... ;

### **Tutto ciò premesso,**

Volendosi ora tradurre in atto pubblico amministrativo quanto sopra indicato e nell'intesa che la narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente contratto,

### **si conviene e si stipula:**

#### **Art. 1 – Generalità**

La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente contratto. Le parti fanno espresso richiamo alle norme del *Regolamento per la cessione in proprietà e la concessione in diritto di superficie di aree destinate a insediamenti produttivi ricomprese nel piano aree insediamenti produttivi P.A.I.P.*, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. .... del .....

#### **Art. 2 - Liberazione vincoli P.A.I.P.**

Con il presente atto, il Comune di Terni, concede alla ditta ..... la liberazione dai vincoli di natura pattizia derivanti dalla convenzione P.A.I.P. Rep. n. .... del ....., relativamente agli immobili di sua proprietà, in loc. ...., distinti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Terni al foglio ....., particella n. ...., consistenza .....

La liberazione ai sensi di quanto stabilito all'articolo 27 del *Regolamento PAIP* di cui all'articolo 1, riguarda tutti i vincoli di natura pattizia e obblighi derivanti dalla convenzione stipulata e dal Regolamento stesso e in particolare la rimozione di:

- g) il divieto di vendita/locazione degli immobili relativo al periodo infraquinquennale corrispondente ai cinque anni decorrenti dal rilascio del certificato di agibilità di cui al p.1 dell'art. 15 (*Vendita o locazione successiva ai cinque anni*);
- h) l'esercizio della prelazione di cui all'art. 17 (*Prelazione legale*), a favore del Comune nel caso contemplato all'articolo 16 (*Deroga infraquinquennale in caso di alienazione/locazione di edificio ultimato*);
- i) l'obbligo di richiesta della preventiva autorizzazione al Comune di Terni alla vendita o alla locazione di cui al p.3 e segg. dell'art. 15 (*Vendita o locazione successiva ai cinque anni*);
- j) l'obbligo degli adempimenti e dell'istanza di cui al p.5 e segg. dell'art. 15 (*Vendita o locazione successiva ai cinque anni*), contenente il calcolo dettagliato della

- rivalutazione del corrispettivo di convenzione versato e della Perizia per la determinazione del valore dell'edificio realizzato;
- k) il limite percentuale del valore del manufatto edilizio per il calcolo del canone di locazione massimo richiedibile, di cui al p.8 dell'art. 15 (*Vendita o locazione successiva ai cinque anni*), o previsto nelle singole convenzioni;
  - l) l'obbligo di Autorizzazione comunale nel caso di subentro nella proprietà per gli eredi di cui al p.2 dell'art. 17 (*Prelazione legale*), o a seguito di formale assegnazione degli immobili da parte del Tribunale in caso di procedure fallimentari, senza l'autorizzazione comunale.

Per una migliore identificazione dell'immobile oggetto del presente atto, si fa riferimento alla planimetria catastale allegata al certificato di destinazione urbanistica.

### **Art. 3 – Corrispettivo della liberazione**

L'importo del corrispettivo della presente liberazione è determinato conformemente a quanto stabilito all'articolo 27, punto 8 del richiamato *Regolamento PAIP*.

L'importo indicato è stato versato dalla ditta ....., a mezzo ....., presso ....., dell'importo di € .....

### **Art. 4 - Dichiarazioni**

Ai sensi della legge 52 del 27 febbraio 1985, si dichiara che l'identificazione catastale delle unità immobiliari corrispondono alle planimetrie depositate in Catasto e che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto.

### **Art. 5 – Spese**

Le spese e quant'altro inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente, che chiede i benefici fiscali della Legge n. 865/71 assumendone i relativi oneri. In particolare, la Ditta chiede l'applicazione dell'imposta fissa minima di registro ed esenzione da imposta ipotecaria ai sensi dell'articolo 74 della legge citata.

### **Art. 6 – Sottoscrizione**

E richiesto io Segretario Generale del Comune ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle Parti che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà, dispensandomi dalla lettura degli allegati, dei quali prendono visione e confermano l'esattezza.

Dopo di che il presente contratto e la planimetria allegata al certificato di destinazione urbanistica vengono sottoscritti dai Signori contraenti e da me Segretario rogante.

Questo atto, scritto a macchina da persona di mia fiducia in carta uso bollo, occupa pagine intere..... e parte della ..... fin qui.



# *Comune di Terni*

DIREZIONE PATRIMONIO

Servizio Gestione PEEP - PAIP - Patrimonio - Espropri - Acq. Aree

## *REGOLAMENTO*

PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ E LA  
CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DELLE  
AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
(*P.A.I.P.*) DEL COMUNE DI TERNI

*Approvato con D.C.C. n 170 del 17-11-2003.*

-----  
**Articolo 1**  
*oggetto*

1. Il presente regolamento disciplina la cessione in proprietà e di concessione in diritto di superficie delle aree comprese nel vigente *piano comunale per gli insediamenti produttivi* (P.A.I.P.)

**Articolo 2**  
*monitoraggio del fabbisogno*

1. Gli operatori economici interessati all'apertura di nuovi insediamenti produttivi hanno facoltà di produrre una segnalazione relativa al fabbisogno di aree per l'esercizio dell'attività economica da svolgere nel territorio.

2. Detta segnalazione, inviata alla Direzione Sviluppo economico, contempla al suo interno indicazioni inerenti:

- La localizzazione dell'insediamento;
- La dimensione dell'area necessaria per la realizzazione dell'impianto produttivo.
- Il tipo di attività da svolgere;
- I servizi necessari all'insediamento.

3. La Direzione sviluppo economico trasmette le segnalazioni agli uffici preposti alla pianificazione e programmazione territoriale. L'inoltro del fabbisogno avviene annualmente, prima della pubblicazione del piano delle opere pubbliche, al fine di valutare le esigenze di procedere alla programmazione di nuove aree o comparti.

**Articolo 3**  
*individuazione delle aree per attività produttive e loro peculiarità minime infrastrutturali*

1. La Giunta comunale, analizzato il fabbisogno e delle esigenze delle imprese produttive, anche in base alle segnalazioni formulate dagli operatori a norma dell'art. 2, valutati gli obiettivi della pianificazione, e preso atto delle previsioni contenute nel piano triennale delle opere pubbliche, individua a cadenza biennale le aree per gli insediamenti produttivi da inserire in un bando di assegnazione.

2. A tal fine, la Giunta può avvalersi del supporto tecnico-informativo del Consorzio delle Aree Industriali, deputato a gestire le esigenze produttive della conca ternana.

3. Le aree individuate a norma del comma 1, devono essere dotate delle urbanizzazioni indicate all'art. 16 commi 7, 7 bis e 8 del DPR 6 giugno 2001 n° 380 nonché le infrastrutture afferenti alla sicurezza in materia di prevenzione incendi, circolazione stradale e reati contro le persone e il patrimonio.

**Articolo 4**  
*bando di assegnazione*

1. Entro trenta giorni dall'esecutività della deliberazione giunta, il Dirigente del servizio P.A.I.P. provvede all'emanazione di un bando nel quale sono indicati i seguenti elementi fondamentali:

- a) le aree da assegnare con la specificazione, su ogni singola area, della capacità edificatoria e del tipo di cessione (proprietà o in diritto di superficie);
- b) i soggetti legittimati a presentare istanza;
- c) i requisiti che devono essere posseduti al momento della pubblicazione del bando;
- d) i criteri di selezione;
- e) i corrispettivi presunti, per la cessione o concessione, che devono tener conto:
  - e1) del costo per la concessione e cessione delle aree stesse;
  - e2) degli oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - e3) per gli oneri per le opere infrastrutturali afferenti alla sicurezza in materia di prevenzione incendi, circolazione stradale e reati contro le persone e il patrimonio;
  - e4) dell'ubicazione della singola area e della sua esposizione rispetto alla strada principale;
  - e5) delle eventuali incompatibilità ambientali ed urbanistiche.
- f) le modalità di pagamento del corrispettivo e dell'anticipo da versare;
- g) il nominativo del responsabile del procedimento ed il termine per la conclusione dello stesso.
- h) Eventuali vincoli di natura paesaggistico-ambientale o di natura urbanistica, anche riferiti a singole aree, che non influenzano i corrispettivi di assegnazione;
- i) Il soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione, se le stesse sono ancora da realizzare.  
Ove dette opere siano eseguite dagli assegnatari nelle forme dell'associazione, il relativo atto costitutivo deve essere prodotto all'Amministrazione, per il riscontro degli scopi societari, a corredo dello schema di convenzione;
- j) la scadenza dei termini di presentazione dell'istanza.

2. Il bando è portato a conoscenza degli operatori con opportune forme di pubblicità sia a livello telematico, mediante pubblicazione nel sito internet del Comune di Terni, che a livello cartaceo, mediante il servizio di pubblica affissione e la diffusione a mezzo stampa.

**Articolo 5**  
*presentazione della domanda*

1. Per formulare l'istanza di assegnazione gli interessati utilizzano l'apposito modulo, (allegato "B"), disponibile presso gli uffici competenti e

pubblicato sulla rete internet da spedire a mezzo plico raccomandato .

2. La domanda deve contenere a pena di esclusione, almeno le seguenti autocertificazioni ai sensi degli Artt. 46 e 47 del DPR 28/12/2000 n° 445:

- superficie richiesta in relazione all'attività svolta;
- numero di iscrizione al registro delle imprese;
- numero degli addetti, cioè di coloro(dipendenti, soci, collaboratori familiari) che operano a tempo pieno nell'Azienda alla data di presentazione dell'istanza;
- eventuale svolgimento dell'attività in locali tenuti in affitto;
- eventuale presenza di provvedimento giurisdizionale di rilascio dell'immobile entro un anno dalla data di pubblicazione del bando;
- conoscenza e accettazione delle disposizioni contenute nel presente regolamento.

3. Alla domanda, inoltre, ove ne ricorrano i presupposti, deve essere allegata la seguente documentazione:

- a) in caso di trasferimento di attività esistente, planimetria catastale ed elaborato grafico relativo allo stato di fatto dell'attuale sede operativa della ditta richiedente, alla data del bando;
  - b) elaborati fotografici dei locali, piazzali e/o depositi dell'attuale sede operativa;
  - c) copia del libro matricola o di altra documentazione atta ad attestare il numero degli addetti operanti nell'azienda;
  - d) copia del contratto di affitto dei locali nei quali il richiedente svolge la propria attività alla data del bando;
  - e) eventuale copia del provvedimento giurisdizionale di rilascio dell'immobile entro un anno dalla pubblicazione del bando, riferito ai locali nei quali il richiedente svolge la propria attività alla data del bando;
  - f) ogni altra documentazione ritenuta utile ai fini dell'inserimento in graduatoria.
4. eventuale richieste di lotti con caratteristiche specifiche alle esigenze aziendali dei richiedenti devono essere opportunamente motivate, ponendo riferimento al tipo di attività produttiva da realizzare.

### **Articolo 6**

#### *Criteria per la formulazione della graduatoria*

1. Ferma restando la preferenza ai soggetti istituzionali contemplata nell'art. 27, comma 6, della Legge 22 ottobre 1971 n° 865 e succ. mod., beneficiano di una priorità nell'assegnazione dei lotti, le seguenti imprese istanti:

- a) imprese la cui sede lavorativa è stata oggetto di espropriazione per pubblica utilità;
- b) imprese che hanno subito provvedimento giurisdizionale di sfratto per ragioni diverse dalla morosità nel pagamento del canone di

locazione almeno sei mesi prima dalla data di pubblicazione del bando;

2. Le condizioni che permettono di conseguire la priorità, ovvero i requisiti che generano punteggi utili ai fini della graduatoria, possono essere autocertificate dagli interessati a norma degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, ma sono comunque accertate in sede di verifica istruttoria.

3. Il responsabile del procedimento, controllata la regolarità formale degli atti e riscontrata la sussistenza dei presupposti e requisiti previsti dal regolamento e dal bando, formula la graduatoria in base ai *criteri di valutazione* descritti nell'allegato "A" del presente regolamento, attribuendo i relativi punteggi ai singoli richiedenti.

4. A parità di punteggio, l'inserimento in graduatoria è determinato dall'ordine cronologico di presentazione, come risulta dalla data e dall'ora di ricevimento del plico postale; in caso di istanze rimessa alla stessa data ed ora si procede con la formula del sorteggio, da espletarsi alla presenza del Dirigente competente e delle ditte eventualmente interessate.

5. La graduatoria formulata dal responsabile del procedimento è approvata dal Dirigente preposto all'ufficio con apposita determinazione ed ha validità fino alla data di pubblicazione di un nuovo bando.

6. La determinazione dirigenziale che dispone l'approvazione della graduatoria è notificata agli interessati e pubblicata all'Albo pretorio dell'ente.

### **Articolo 7**

#### *Assegnazione dei lotti e pagamento del corrispettivo*

1. I soggetti utilmente inseriti in graduatoria sono convocati, secondo l'ordine di inserimento, dal responsabile del procedimento per scegliere, compatibilmente alla disponibilità di aree, il lotto su cui insediare l'attività produttiva.

2. Preso atto di tale scelta e verificata l'assenza di legittimi impedimenti all'assegnazione, il responsabile del procedimento comunica all'interessato, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, la localizzazione del lotto individuato, la sua estensione ed il relativo corrispettivo.

3. Entro e non oltre trenta giorni dal ricevimento della comunicazione di cui sopra, il soggetto che ha operato la scelta dichiara la formale accettazione dell'area medesima, allegando la reversale dell'avvenuto pagamento, in favore del Comune di Terni, di una quota pari al 40% del corrispettivo, a titolo di anticipazione. Decorso inutilmente tale termine l'operatore è considerato rinunciatario.

4. Entro i successivi dodici mesi dalla dichiarazione di formale accettazione, il Dirigente responsabile dell'Ufficio PAIP con Determinazione stabilisce l'aggiudicazione e l'assegnazione definitiva dell'area ed il contenuto dello schema di convenzione e provvede, a mezzo raccomandata A.R., alla comunicazione delle disposizioni del provvedimento all'interessato.

5. Decorso inutilmente il termine di dodici mesi senza che l'amministrazione abbia approvato lo schema di convenzione, per cause non imputabili all'assegnatario, costui ha diritto alla restituzione, senza interessi, delle quote versate a titolo di anticipazione entro trenta giorni.

6. Nel caso in cui l'assegnazione non possa aver luogo per sopravvenuta mancanza dei requisiti posti a base dell'inserimento nella graduatoria, l'interessato perde il diritto all'assegnazione e la relativa posizione in graduatoria; la restituzione della quota versata a titolo di anticipazione, qualora non richiesta dall'operatore, è restituita d'ufficio entro trenta giorni dalla scadenza del termine indicato per la conclusione del procedimento.

7. L'assegnatario è considerato rinunciatario nel caso in cui, decorsi trenta giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al comma 4, non contatti gli uffici competenti per ottemperare agli adempimenti propedeutici alla stipula dell'atto.

8. La eventuale rinuncia volontaria o l'accertato inadempimento per cause comunque imputabili al soggetto interessato, intervenute successivamente all'accettazione e al pagamento della quota versata a titolo di anticipazione, ovvero la mancata stipula dell'atto di convenzione nei tempi previsti, comporta una penale, da pagare a titolo di risarcimento danni e rimborso spese a favore del Comune di Terni, pari al 20% dell'intero corrispettivo. Detta somma è prelevata dall'anticipazione versata ai sensi del comma 3.

9. A seguito di determinazione dirigenziale di assegnazione definitiva dell'area, e previa esibizione delle reversali di avvenuto pagamento dell'intero corrispettivo, l'ufficio contratti provvede ad invitare l'assegnatario per la stipula del relativo contratto.

10. Se la cessione delle aree assegnate non si perfeziona per espressa rinuncia degli aventi diritto o per altri motivi previsti nel presente regolamento, subentrano, nel rispettivo ordine, le ditte utilmente collocate in graduatoria, fino ad esaurimento della stessa.

- L'eventuale disponibilità di aree rimaste libere per i casi di cui sopra è comunicata ai soggetti posti utilmente in graduatoria a partire dal 1° soggetto non assegnatario, tramite plico raccomandato con avviso di ricevimento. Detti soggetti comunicano l'eventuale interesse all'acquisizione delle aree entro 10 giorni dalla ricezione del suddetto plico.
- La rinuncia all'assegnazione è motivata con la sola inadeguatezza dell'area assegnata alle esigenze della ditta, comporta, per la ditta stessa, il mantenimento della posizione originaria in graduatoria per le eventuali successive assegnazioni riferite ad altre aree con superficie o localizzazione diversa. .
- Se l'assegnazione di dette aree non si perfeziona neanche dopo aver espletato le modalità di cui sopra, gli operatori confinanti hanno diritto di prelazione nell'acquisizione delle aree purchè gli stessi risultino possessori di aree PAIP

confinanti e che in esse vi svolgano la propria attività principale. I requisiti per l'esercizio delle prelezioni sono dimostrati con apposita perizia tecnica giurata a firma di un tecnico abilitato che attesti altresì la necessità per l'impresa di acquisire l'area confinante al fine di ampliare la propria attività produttiva.

### **Articolo 8**

#### *Modalità per il pagamento del corrispettivo in forma rateale*

1. L'assegnatario al momento del pagamento del corrispettivo dovuto a saldo, può avvalersi su motivata richiesta, del metodo rateizzato in base alle seguenti modalità .

- La prima rata, pari al 30% del saldo di corrispettivo definitivo, entro trenta giorni dalla comunicazione dell'assegnazione definitiva dell'area produttiva oggetto di localizzazione;
- La restante quota in due rate di pari importo, cadauna del 15% rispettivamente a sei mesi e dodici mesi dalla comunicazione dell'assegnazione definitiva di cui sopra;

2. La stipula del contratto di convenzione avverrà solo dopo il versamento totale del corrispettivo e comunque dietro esibizione delle relative reversali di pagamento.

### **Articolo 9**

#### *Modalità di cessione delle aree*

1. Le aree espropriate o comunque acquisite dal Comune e dallo stesso urbanizzate sono concesse in diritto di superficie o cedute in proprietà.

### **Articolo 10**

#### *Concessione del diritto di superficie*

1. Nel caso di concessione del diritto di superficie, il terreno resta di proprietà del Comune concedente mentre l'impresa ha il diritto di costruirvi e mantenervi edifici, da realizzare in base a titoli abilitativi edilizi validi ed efficaci.

2. La durata della concessione:

- a) è fissata in anni novantanove, in caso di assegnazione a soggetti privati;
- b) è a tempo indeterminato, in caso di assegnazione ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici.

3. Alla scadenza della concessione, ove ne sussistano le condizioni, può essere chiesto il rinnovo, su istanza della parte concessionaria, per un ulteriore periodo massimo di novantanove anni.

### **Articolo 11**

#### *Commerciabilità del diritto di superficie*

1. Il diritto di superficie è commerciabile, ipotecabile, ed ereditabile.

2. E' vietata la vendita/locazione del diritto di superficie sui terreni non edificati, salvo quanto previsto nel successivo art. 18

3. E' vietata la vendita/locazione degli immobili realizzati sul lotto concesso in diritto di superficie, per un periodo di **cinque anni** decorrenti dal rilascio del certificato di agibilità.

4. Decorso tale termine, il superficiario è tenuto a chiedere la preventiva autorizzazione all'Amministrazione Comunale. Se la vendita e/o locazione riguarda solo una parte dell'immobile, questa può essere autorizzata esclusivamente per superfici superiori al 40% della superficie complessiva del terreno e dell'opificio.

5. Il canone di locazione per gli immobili realizzati su concessione del lotto P.A.I.P. non può essere superiore al 10% del valore del manufatto edilizio determinato a mezzo di stima peritale giurata, redatta da un tecnico abilitato.

### **Articolo 12**

#### *Prelazione legale*

1. Sugli immobili oggetto di vendita il Comune esercita il diritto di prelazione; è onere del venditore, pertanto, notificare all'Ente la volontà di alienare il bene ad un determinato corrispettivo. Il diritto di prelazione è esercitato entro 90 giorni dal ricevimento della comunicazione.

### **Articolo 13**

#### *Deroga al divieto di vendita infraquinquennale*

1. In deroga alle disposizioni dell'articolo 11 è ammessa la vendita o locazione infraquinquennale per gravissimi motivi o cause di forza maggiore, che è indispensabile documentare all'atto della richiesta.

2. L'istanza di autorizzazione alla vendita e/o locazione è corredata dalla seguente certificazione/documentazione:

- planimetria catastale con indicazione degli immobili oggetto di alienazione;
- calcolo dettagliato della rivalutazione del corrispettivo di convenzione versato, secondo la variazione degli indici ISTAT riferiti alla data di stipula dell'atto di cessione ed alla data della richiesta di autorizzazione (per la vendita o locazione);
- in caso di alienazione di edificio ultimato perizia giurata, a firma di un tecnico abilitato, con la quale venga determinato il valore dell'edificio stesso;
- in caso di alienazione di edificio solo parzialmente edificato, perizia giurata a firma di un di un tecnico abilitato che attesti, in base alla Convenzione, l'esatto valore dei lavori e delle opere effettivamente realizzate al momento della richiesta di vendita;

- in caso di alienazione relativa solo ad una parte del lotto avuto in concessione, frazionamento catastale delle aree oggetto della richiesta di autorizzazione di vendita e/o locazione;

3. Il responsabile del procedimento, accertate le condizioni di ammissibilità della domanda:

- a) acquisisce il parere della Giunta Comunale sull'opportunità di esercitare il diritto di prelazione sul bene che dovrà essere notificato entro 90 giorni dall'inoltro della richiesta di autorizzazione;
- b) in caso di mancato esercizio del diritto di prelazione, individua il soggetto subentrante utilmente collocato nella graduatoria di cui all'art. 5 e comunica al soggetto stesso la disponibilità del bene;

4. l'interessato è tenuto a dichiarare, entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione, l'eventuale disponibilità all'acquisto o alla locazione dell'immobile al prezzo di vendita e/o locazione ritenuto congruo in base ad una valutazione di stima redatta da un tecnico abilitato, sotto forma di perizia giurata.

5. L'atto di trasferimento del bene deve essere stipulato nei successivi 30 giorni e la copia di esso, regolarmente trascritta, deve essere rimessa all'ufficio gestione aree P.A.I.P.

6. Nel caso di mancata cessione degli immobili alle ditte utilmente collocate in graduatoria, i soggetti che rivolgono istanza di autorizzazione alla vendita infraquinquennale, entro 30 giorni dalla comunicazione di cui sopra, interpellano gli operatori confinanti, sempre che gli stessi svolgano un'attività compatibile con quelle previste dalle NTA del PAIP.

7. Se non vi sono confinanti interessati all'acquisto, i soggetti istanti possono immettere il bene sul mercato; in questo caso, ad integrazione dell'istanza precedentemente inviata e della relativa certificazione dovrà essere rimessa la seguente documentazione:

- autocertificazione della parte venditrice, che attesti la rinuncia degli operatori confinanti all'acquisizione o locazione dell'area oggetto di autorizzazione.
- autocertificazione della ditta acquirente o locataria che attesti l'iscrizione nel registro delle imprese istituito presso la Camera di Commercio Industria artigianato e agricoltura,
- dichiarazione d'accettazione del prezzo di vendita o del canone di locazione da parte della ditta acquirente/locataria.

8. Il Dirigente si pronuncia, in esito alla richiesta di autorizzazione alla vendita o alla locazione, entro 120 giorni dall'inoltro dell'istanza.

9. Se l'alienazione o la locazione del bene è effettuata in favore del coniuge, di parenti o affini di primo e secondo grado dell'assegnatario, anche costituiti in forma societaria, il comune non esercita il diritto di prelazione sugli immobili e autorizza la vendita o la locazione con determinazione dirigenziale entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'inoltro della richiesta. In questo caso l'assegnatario al momento dell'inoltro della richiesta di autorizzazione alla vendita o locazione del bene deve darne dimostrazione con comprovante ed idonea documentazione allegata all'istanza sopra detta.

### **Articolo 14**

#### *Vendita o locazione successiva ai cinque anni*

1. Decorsi cinque anni dal rilascio del certificato di agibilità, l'immobile realizzato sul lotto assegnato può essere alienato o locato a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni del piano PAIP, previa autorizzazione comunale.

2. L'istanza di autorizzazione alla vendita e/o locazione è corredata dalla seguente documentazione:

- planimetria catastale con indicazione degli immobili oggetto di alienazione;
- calcolo dettagliato della rivalutazione del corrispettivo di convenzione versato, secondo la variazione degli indici ISTAT riferiti alla data di stipula dell'atto di cessione ed alla data della richiesta di autorizzazione (per la vendita o locazione);
- perizia giurata, a firma di un tecnico abilitato, con la quale venga determinato il valore dell'edificio stesso;
- in caso di alienazione relativa solo ad una parte del lotto avuto in concessione, frazionamento catastale delle aree oggetto della richiesta di autorizzazione di vendita/locazione.

3. la parte venditrice, è tenuta a far pervenire all'ufficio gestione aree P.A.I.P. copia dell'atto di vendita e/o locazione in favore della ditta acquirente/locataria.

4. Il Dirigente si pronuncia, in esito alla richiesta di autorizzazione alla vendita o alla locazione entro 60 giorni dall'inoltro dell'istanza.

### **Articolo 15**

#### *Cessione in proprietà*

1. Nel caso in cui il terreno, è ceduto in proprietà, esso viene trasferito con atto di convenzione senza particolari limitazioni o oneri, salvi i casi disciplinati dal successivo art. 18

2. Per la vendita e la locazione dei lotti ceduti si applicano le norme previste negli articoli 10, 11, 12, 13 e 14..

### **Articolo 16**

#### *Determinazione del corrispettivo*

1. L'importo del corrispettivo relativo alla cessione in proprietà del terreno, è determinato dalla sommatoria dei seguenti costi ed oneri:

- a) acquisizione del terreno, comprensivo di eventuali ulteriori indennità o oneri aggiuntivi;
- b) progettazione, ricerche, rilievi, frazionamenti catastali, spese di gestione e consulenza, di strumentazione ed altri oneri relativi;
- c) oneri di urbanizzazione primaria secondo il costo reale sostenuto dal Comune per la realizzazione delle opere e, comunque, non inferiori a quanto stabilito dalle tabelle

parametriche definite nella deliberazione del Commissario straordinario n.62 del 11/03/99, in attuazione del D.P.G.R. n° 373 e 374 del 14/07/1998, del D.P.R. n° 380 del 6/06/2001 e successive modificazioni ed aggiornamenti.

- d) oneri di urbanizzazione secondaria secondo il costo reale sostenuto dal Comune per la realizzazione delle opere e, comunque, non inferiori a quanto stabilito dalle tabelle parametriche definite nella deliberazione del Commissario straordinario n.62 del 11/03/99, in attuazione del D.P.G.R. n° 373 e 374 del 14/07/1998, del D.P.R. n° 380 del 6/06/2001 e successive modificazioni ed aggiornamenti
- e) oneri per la realizzazione di infrastrutture afferenti alla sicurezza, in materia di prevenzioni incendi, circolazione stradale e reati contro le persone e patrimonio;
- f) valore del lotto in relazione all'ubicazione e alla sua esposizione rispetto alla strada principale.

2. L'importo del corrispettivo relativo alla concessione del diritto di superficie è determinato nella misura del 60% del valore calcolato per la cessione in proprietà, ai sensi dell'art. 35, comma 12, della legge 865/1971, come sostituito dall'art.3, comma 63, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 e successivamente modificato dall'art. 7, comma 5, della legge 30 aprile 1999, n. 136.

### **Articolo 17**

#### *Obblighi dell'aggiudicatario del lotto*

1. Sia nel caso di concessione del diritto di superficie che nel caso di cessione in proprietà l'aggiudicatario del lotto è tenuto :

- a) a presentare istanza di rilascio del permesso a costruire per la realizzazione del manufatto, entro e non oltre centottanta giorni dalla stipula della Convenzione;
- b) a ritirare detto titolo abilitativo entro e non oltre trenta giorni dalla richiesta degli adempimenti all'uopo necessari;
- c) ad iniziare i lavori di costruzione degli edifici entro dodici mesi dalla data di rilascio del permesso a costruire ai sensi dell'art 6, comma 2, del D.P.R. n° 380 del 6/06/2001
- d) ad ultimare i lavori, compresi quelli inerenti le opere di sistemazione dell'area oggetto di intervento, entro il termine stabilito dall'art. 6, comma 2, del D.P.R. n° 380 del 6/06/2001.

*Entrambi i termini possono essere prorogati con provvedimento motivato.*

2. Eventuali proroghe dei termini di cui sopra possono essere concesse con provvedimento motivato, sulla base dei presupposti contenuti nelle norme che disciplinano i procedimenti edilizi e comunque per fatti sovvenuti estranei alla volontà del soggetto assegnatario titolare del permesso a costruire.

3. E' comunque escluso il rinnovo del permesso di costruire riconducibile alle inezie dell'assegnatario. Decorsi inutilmente i suddetti

termini, la ditta è considerata rinunciataria; ciò comporta la risoluzione del contratto ai sensi del successivo art. 18, senza che la ditta inadempiente possa vantare alcuna pretesa economica.

### **Articolo 18**

#### *Risoluzione della convenzione*

1. In caso di inadempimento degli obblighi derivanti dall'applicazione del presente regolamento, delle norme di legge nazionale e delle condizioni contrattuali, il Dirigente preposto notifica la relativa contestazione ed avvia un procedimento amministrativo per la risoluzione o eventuali proroghe della convenzione.

2. Nei successivi 30 giorni la ditta partecipa al procedimento così come previsto dagli artt. 9 e 10 della L. 241/90, producendo eventuali memorie nelle quali sono evidenziati i motivi giustificativi della inadempienza o comunque siano pertinenti all'oggetto del procedimento.

3. Dette motivazioni sono portate alla attenzione della Giunta Comunale, la quale si esprime definitivamente sulla proposta di risoluzione o di proroga.

4. In caso di risoluzione il responsabile del procedimento determina l'importo da restituire alla ditta inadempiente, sulla base dei seguenti parametri:

- nel caso di lotto non edificato: dal corrispettivo di convenzione, opportunamente rivalutato alla data della riconosciuta inadempienza ma senza alcun interesse, si sottrae la quota pari al 20% del corrispettivo stesso, trattenuta a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento dei danni;
- nel caso di lotto parzialmente edificato: oltre alla restituzione del corrispettivo determinato ai sensi del punto precedente, si corrisponde il valore manufatto, determinato in base ad una stima peritale redatta da due tecnici nominati rispettivamente dal Comune e dalla parte inadempiente; dall'indennizzo saranno detratte le spese occorse per la stima peritale. Le spese necessarie alla risoluzione sono a carico della parte inadempiente.

5. Acquisita la proposta motivata del responsabile del procedimento e l'eventuale pronuncia della Giunta Comunale in ordine ai motivi di cui al comma 2, il dirigente provvede alla risoluzione della convenzione e dispone la notificazione all'interessato.

6. Entro 60 giorni dalla determinazione dirigenziale che dispone la risoluzione si individua il soggetto, utilmente collocato nella graduatoria di cui al precedente art. 5, eventualmente interessato all'assegnazione del lotto.

7. La restituzione effettiva dell'indennizzo ha luogo successivamente alla trascrizione dell'atto di risoluzione presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari e comunque dopo la stipula della Convenzione con la nuova ditta subentrante.

8. Nel caso in cui l'Ente, entro il termine previsto al comma 6, non sia in grado di individuare un nuovo soggetto cui assegnare il lotto, provvede comunque al pagamento delle somme determinate secondo le modalità del 4° comma.

9. Nelle more dell'individuazione del soggetto subentrante all'assegnazione del lotto, quest'ultimo, unitamente agli edifici ed opere eventualmente ivi realizzate, entrerà di pieno diritto nella disponibilità del Comune, il quale attiverà tutte le procedure volte all'alienazione dei beni oggetto di risoluzione.

10. Nel caso in cui si riconosca il diritto alla proroga questa può essere accordata, con provvedimento motivato esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare e per cause sopravvenute estranee alla volontà dall'assegnatario e sarà assoggettata a sanzioni così come previste dal successivo art. 21.

### **Articolo 19**

#### *Leasing*

1. Per la realizzazione delle opere funzionali all'insediamento delle attività produttive, sulle aree cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie ai sensi del presente regolamento è consentita la facoltà di avvalersi della forma di finanziamento del leasing, fermo restando che l'utilizzo del terreno e/o del relativo opificio è attribuito esclusivamente ai soggetti aventi i requisiti di cui al presente regolamento, per le attività e le destinazioni previste dal PAIP vigente.

2. Il cessionario o concessionario del terreno che intende avvalersi di tale facoltà deve rivolgere apposita istanza di autorizzazione, fornendo tutte le indicazioni necessarie per il riscatto e allegando copia dello schema di contratto da stipulare con la Società di Leasing.

3. Nel caso di immobile parzialmente edificato, o già realizzato, all'istanza si deve allegare la seguente documentazione:

- planimetria catastale con indicazione degli immobili oggetto del contratto di leasing;
- calcolo dettagliato della rivalutazione del corrispettivo di convenzione versato, secondo la variazione degli indici ISTAT riferiti alla data di stipula dell'atto di cessione ed alla data della richiesta di autorizzazione per la stipula del contratto di leasing;
- in caso di alienazione di edificio ultimato, stima peritale, a firma di un tecnico abilitato, con la quale venga determinato il valore dell'edificio stesso;
- in caso di alienazione di edificio solo parzialmente edificato, perizia giurata a firma di un di un tecnico abilitato che attesti, in base alla Convenzione, l'esatto valore dei lavori e delle opere effettivamente realizzate al momento della richiesta di autorizzazione per la stipula del contratto di leasing;
- in caso di alienazione relativa solo ad una parte del lotto avuto in concessione, frazionamento catastale delle aree oggetto della richiesta di autorizzazione per la stipula del contratto di leasing;

4. Il contratto di leasing dovrà prevedere una apposita clausola che dia atto dell'esistenza del diritto di prelazione in favore del Comune di Terni e che impegni la Società di Leasing ad alienare l'area ed i manufatti eventualmente realizzati ai soggetti inseriti in graduatoria di cui al precedente art. 5 non ancora soddisfatti, o in mancanza di questi, a soggetti aventi i requisiti di cui al presente regolamento ad un prezzo di vendita determinato in base ai criteri previsti dal precedente art. 6.

### **Articolo 20**

#### *Urbanizzazioni realizzate dagli assegnatari*

1. Al fine di accelerare l'attuazione del Piano, può essere consentita la progettazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed infrastrutture a rete a cura e spese del soggetto e/o dei soggetti assegnatari, così come previsto dall'art. 17 del DPR 380/01.

2. Detta facoltà è riconosciuta alle seguenti condizioni:

- a) il progetto predisposto dal richiedente, elaborato secondo le prescrizioni tecniche ed urbanistiche delle leggi vigenti e compatibile con eventuali lottizzazioni già approvate, deve essere esaminato dai competenti uffici comunali, che esprimono gli atti di assenso di loro competenza;
- b) l'iniziativa deve riguardare un gruppo omogeneo di opere tali da consentire una sufficiente funzionalità dei servizi di un intero nucleo;
- c) i lavori devono svolgersi sotto il controllo dell'ufficio tecnico comunale competente e la direzione dei lavori deve eseguita da un tecnico abilitato nominato dal soggetto richiedente;
- d) i lavori devono essere collaudati dall'Ente Comunale;
- e) le opere devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale immediatamente dopo l'approvazione del verbale di collaudo;

### **Articolo 21**

#### *Consorzio per la manutenzione di opere infrastrutturali e pubbliche*

1. Nelle lottizzazioni produttive i cui lotti siano stati convenzionati in proprietà, ove le infrastrutture, ancorché di proprietà pubblica, siano ad uso esclusivo dei lotti stessi, è facoltà per i soggetti convenzionati di costituirsi in consorzio per la gestione e manutenzione delle aree infrastrutturali comuni, comprese le aree sistemate a verde (*aiuole, zone di rispetto e attrezzate*)

2. I costi di manutenzione e di gestione, in tal caso, sono a totale carico del Consorzio e sono ripartiti tra i soggetti convenzionati in proporzione alle superfici dei singoli lotti; nulla è dovuto dall'amministrazione comunale.

3. Il Comune, attraverso i propri uffici, esercita verifiche periodiche atte ad accertare lo

stato di manutenzione di tutte le opere e infrastrutture.

4. E' fatta salva la regolamentazione comunale della circolazione del traffico veicolare ed ogni attività connessa.

### **Articolo 22**

#### *Convenzione e sanzioni*

1. Nella convenzione di cui all'ultimo comma dell'art. 27 della legge 22/10/1971 n° 865, è fatto espresso richiamo alle norme del presente regolamento, come parti integranti della stessa.

2. Le sanzioni da applicare in caso di inadempimento degli obblighi dedotti in convenzione, ad esclusione dei casi previsti nell'art. 17, consistono nella nullità di qualsiasi atto pubblico o scrittura privata in contrasto con le disposizioni del presente regolamento e nel pagamento di una penale pari, nel massimo, al 5% dell'importo del corrispettivo di convenzione e, comunque, non inferiore, nel minimo, ad € 2.600,00.

3. La determinazione dell'importo effettivo della penale è conteggiato e registrato nello schema di convenzione approvato dalla Giunta Comunale per l'assegnazione definitiva del lotto.

4. In caso di vendita e/o locazione avvenuta senza la preventiva richiesta di autorizzazione, è possibile richiedere autorizzazione in sanatoria, il cui rilascio è subordinato:

- a) alla valutazione della Giunta Comunale in ordine all'eventuale esercizio del diritto di prelazione;
- b) al pagamento di una sanzione compresa tra € 1.500,00 ed il 5% del canone annuo, per le locazioni; di una sanzione compresa tra € 1.500,00 e l'8% del prezzo di cessione, per la vendita così come determinato dall'art. 6 del presente regolamento

5. Restano ferme tutte le condizioni previste negli articoli 11, 12, 13, 14 e 15 del presente regolamento.

6. Spetta alla Giunta Comunale la determinazione dell'importo effettivo della sanzione e notificata, al soggetto inadempiente, dal Dirigente del servizio gestione PAIP.

### **Articolo 23**

#### *Norme finali*

1. Le disposizioni degli artt. 18 e 22 si applicano anche nei confronti degli aventi causa del concessionario o cessionario.

2. Il Comune di Terni, al fine di favorire la concessione di finanziamenti per interventi nelle aree cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie da parte di Istituti che erogano crediti ad utilizzo controllato in favore delle piccole e medie imprese industriali e dell'artigianato, riconosce i diritti reali che saranno eventualmente acquisiti dagli Istituti stessi nonché gli atti dai medesimi posti in essere,

limitatamente ed esclusivamente a tutela delle proprie ragioni di credito;

3. Quanto sopra anche in deroga alle disposizioni che precedono, fermo restando il vincolo per attività economico - produttive, industriali, artigianali, commerciali e turistiche secondo le varie destinazioni d'uso previste dal Piano per gli Inseadimenti Produttivi (PAIP)

4. E' fatto salvo il rispetto dei procedimenti contemplati nel vigente Regolamento comunale per l'organizzazione ed il funzionamento dello Sportello Unico per le attività produttive approvato con D.C.C. n. 130 del 02.07.2001.

5. Per l'applicazione dell'Allegato "A" è affidato alla Direzione Provinciale del Lavoro, previa stipula di un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, il compito della verifica, che dovrà avere una cadenza almeno biennale..

6. L'inottemperanza a quanto dichiarato relativamente al punto 5 dell'allegato "A" da parte del soggetto assegnatario comporterà una sanzione pari al 25% dell'intero corrispettivo corrisposto.

## **Articolo 24**

### *Norme transitorie*

1. Il presente regolamento non si applica verso le cessioni di aree in proprietà o diritto di superficie già stipulate. Per quest'ultime restano valide le condizioni previste nello schema di convenzione allegato ai singoli rogiti, o in assenza di esso alle norme regolamentari vigenti al momento della stipula dell'atto.

### *Allegati:*


- A) *Criteria di valutazione per la formazione della graduatoria*
- B) *Modello di presentazione della domanda*
- C) *Convenzione tipo per la concessione di aree in diritto di superficie*
- D) *Convenzione tipo per la cessione di aree in diritto di proprietà*

**(ALLEGATO "A")***Criteria di valutazione per la formazione della graduatoria*

<b>Descrizione</b>		<b>Punti</b>
<b>1</b>	Disponibilità effettiva di finanziamenti pubblici per la realizzazione dell'insediamento produttivo a dimostrazione nella domanda di assegnazione	<b>2,5</b>
<b>2</b>	Disponibilità documentata di finanziamenti pubblici per la realizzazione dell'insediamento produttivo (cd. "promessa di finanziamento")	<b>1,0</b>
<b>3</b>	Partecipazione ad un gruppo di operatori associati in forma consortile, che utilizzano le possibilità di edificare complessi coordinati aventi significativi servizi in comune (servizio mensa, magazzini, deposito stoccaggio merci etc...)	<b>1,5</b>
<b>4</b>	Attività produttive esistenti che abbiano la necessità di ampliare l'insediamento produttivo ovvero di installare nuovi e più complessi impianti per sopravvenute esigenze di mercato	<b>2,0</b>
<b>5</b>	Nuove attività produttive con potenziale occupazionale da raggiungersi entro il triennio successivo all'avvio dell'attività, con addetti: da 1 a 8	<b>1,0</b>
	“ da 9 a 15	<b>1,5</b>
	“ oltre 15	<b>2,5</b>
<b>6</b>	Trasferimento di aziende ubicate nel centro urbano o in zone non aventi destinazione urbanistica produttiva	<b>1,0</b>
<b>7</b>	Realizzazione di una sede in proprietà in sostituzione della sede in locazione	<b>0,3</b>
<b>8</b>	Non aver mai usufruito di assegnazione di un lotto compreso nel PAIP	<b>0,5</b>
<b>9</b>	Proprietario di un'area già compresa nel piano PAIP, avente consistenza non inferiore a mq 1.500, destinata alla realizzazione dell'insediamento per il quale si chiede l'assegnazione del lotto,	<b>1,5</b>
<b>10</b>	Attività esistenti in possesso di certificazione ambientale ISO	<b>0,3</b>
<b>11</b>	Attività esistenti in possesso di certificazione EMAS	<b>0,6</b>
<b>12</b>	Attività produttive esistenti, con occupazione costituita per almeno il 30% da personale femminile con contratto a tempo indeterminato	<b>0,3</b>
<b>13</b>	Attività produttive in possesso di certificazione SA 8000, come previsto dalla Legge Regionale n° 20 del 12/11/2002	<b>1,0</b>
<b>14</b>	Attività che impiegano sistemi passivi per l'ottenimento di un risparmio del fabbisogno energetico del processo produttivo mediante tecnologia fotovoltaica superiore, di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n° 931 dell' 1° agosto 2001	<b>0,5</b>
<b>15</b>	Soggetto che, nella graduatoria del precedente bando di assegnazione sia risultato escluso dall'assegnazione	<b>0,3</b>

\* I punteggi riferiti ai riquadri 1 e 2 non sono compatibili.

\*\*\*\*\*

<b>COMUNE DI</b>  <b>TERNI</b>	<b>generale</b> PATRIMONIO I.P. e	<b>Istanza pervenuta in data</b> _____
	LO <b>P</b> file del procedimento _____	

**BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE IN ZONA P.A.I.P DA CONCEDERE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E/O SUPERFICIE DENOMINATE MARATTA OVEST – PANTANO – S.M. MAGALE – SABBIONI**

***istanza di assegnazione***  
*lotto di terreno in zona PAIP*

**MEDIANTE AUTOCERTIFICAZIONE**

La dichiarazione della presente istanza, ai sensi dell'art. 38, D.P.R. 445 del 28/12/2000, sottoscritta dall'interessato è presentata insieme alla fotocopia, non autenticata, di un documento di identità del dichiarante, pena l'esclusione dalla graduatoria.

La compilazione della domanda dovrà essere effettuata, in ogni sezione, contrassegnando con una X le caselle che interessano, completando con i dati dove richiesto, e cassando con linea continua ciò che non interessa e che non deve essere dichiarato. Le domande incomplete o compilate in maniera errata saranno escluse dalla graduatoria.

**AL COMUNE DI TERNI**  
**DIREZIONE PATRIMONIO**  
**UFFICIO GESTIONE AREE PEEP - PAIP**

**IL SOTTOSCRITTO**

Sig .....  
 residente a ..... via ..... n ..... prov. ....  
 cod. fisc. = ..... tel. .... / .....

**IN QUALITÀ DI :**

- LEGALE RAPPRESENTANTE DELL'IMPRESA INDIVIDUALE.**
- LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' PRODUTTIVA O COMMERCIALE.**
- MANDATARIO DI ASSOCIAZIONE TEMPORANEA DI IMPRESE.**
- LEGALE RAPPRESENTANTE DEL CONSORZIO DI IMPRESE PRODUTTIVE O COMMERCIALI.**

DENOMINATA/O .....

CON SEDE NEL COMUNE DI ..... via ....., n. ....

tel. .... (C.A.P.) ..... Provincia ..... E-mail. ....

CODICE FISCALE : ..... P.I. = .....

visto il Bando pubblicato in data ....., in nome e per conto dell'Operatore che rappresenta :

**RIVOLGE DOMANDA**

per l'assegnazione di un lotto nelle zone PAIP di .....ed al fine dichiara che la ditta appresso indicata è in possesso (alla data di pubblicazione del bando) dei requisiti richiesti, ed ai fini dell' applicazione dei criteri per l'attribuzione delle priorità e dei punteggi :

**DICHIARA**

**Ai sensi degli art.li 46\* e 47\*\* del D.P.R. n°445 del 28/12/2000, consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000 ,**

- **di essere iscritto al registro delle Imprese di Terni al n° .....**;
- **che il numero degli addetti, cioè di coloro(dipendenti, soci, collaboratori familiari) che operano a tempo pieno nell'Azienda alla data di presentazione dell'istanza è di n° ..... unità;**
- **che in relazione all'attività svolta (.....) necessita di un lotto di mq. ....;**
- **che la ditta svolge/non svolge l'attività in locali tenuti in affitto;**
- **che conosce ed accetta le disposizioni contenute nel regolamento per la cessione e concessione delle aree PAIP approvato con D.C.C. n° 170 del 17/11/2003;**
- **che, alla data del ....., l'operatore sopra indicato è in possesso dei seguenti requisiti:**

PRIORITA'

- imprese la cui attuale sede lavorativa sia riconosciuta inagibile per fatiscenza o pericolo di crollo dai competenti organi istituzionali;
- imprese la cui sede lavorativa è stata oggetto di espropriazione per pubblica utilità;
- imprese che hanno subito provvedimento giurisdizionale di sfratto per ragioni diverse dalla morosità nel pagamento del canone di locazione almeno sei mesi prima dalla data di pubblicazione del bando;

*Contributi Pubblici*

- Assegnatario di contributi pubblici (regionali, statali o comunitari) per un importo di €. ....  
(specificare la ditta beneficiaria del finanziamento.....)
- Promessa di contributi pubblici (regionali, statali o comunitari) per un importo di €. ....  
(con allegata relativa delibera o altra documentazione ufficiale dell'ente erogante)

## REQUISITI SOGGETTIVI

- Partecipazione ad un gruppo di operatori associati in forma consortile, che utilizzano le possibilità di edificare complessi coordinati aventi significativi servizi in comune (servizio mensa, magazzini, deposito stoccaggio merci etc...);
- Attività produttive esistenti che abbiano la necessità di ampliare l'insediamento produttivo ovvero di installare nuovi e più complessi impianti per sopravvenute esigenze di mercato;
- Nuove attività produttive con potenziale occupazionale da raggiungersi entro il triennio successivo all'avvio dell'attività, con addetti:     da 1 a 8  
   da 9 a 15  
   oltre 15
- Trasferimento di aziende ubicate nel centro urbano o in zone non aventi destinazione urbanistica produttiva;
- Realizzazione di una sede in proprietà in sostituzione della sede in locazione;
- Non aver mai usufruito di assegnazione di un lotto compreso nel PAIP;
- Proprietario di un'area già compresa nel piano PAIP, avente consistenza non inferiore a mq 1.500, destinata alla realizzazione dell'insediamento per il quale si chiede l'assegnazione del lotto;

## REQUISITI OGGETTIVI

- Attività esistenti in possesso di certificazione ambientale ISO.
- Attività esistenti in possesso di certificazione EMAS.
- Attività produttive esistenti, con occupazione costituita per almeno il 30% da personale femminile con contratto a tempo indeterminato.
- Attività produttive in possesso di certificazione SA 8000, come previsto dalla Legge Regionale n° 20 del 12/11/2002.
- Attività che impiegano sistemi passivi per l'ottenimento di un risparmio del fabbisogno energetico del processo produttivo mediante tecnologia fotovoltaica superiore, di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n° 931 dell' 1° agosto 2001.
- Soggetto che, nella graduatoria del precedente bando di assegnazione sia risultato escluso dall'assegnazione.

firma e timbro del Legale Rappresentante

Terni, li \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



\*\*\*\*\*

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI TERNI E ..... PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI AREE COMPRESSE NEL PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DEL COMUNE DI TERNI APPROVATI AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA LEGGE 22/10/1971 N. 865

Con il presente atto da valere a tutti gli effetti di legge tra il Comune di Terni in persona di ..... ed il Sig. .... legale rappresentante della Ditta .....

**PREMESSO:**

Che il Sig. .... in qualità di ..... della Ditta ..... ha presentato domanda al Comune di Terni per ottenere la concessione in diritto di superficie di un appezzamento di terreno fabbricabile destinato ad Insedimenti Produttivi, compreso nel piano delle aree produttive formato ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865 del 22 ottobre 1971 e successive modificazioni;

Che tale concessione è stata deliberata con atto di ..... in data ..... n. .... esecutiva ai sensi di legge;

**VISTE:**

- Le disposizioni dell'art. 27 della surrichiamata legge 22/10/1971 n. 865;
- La delibera di Consiglio Comunale n. 90 del 4.05.2000 per l'approvazione della Variante al PAIP e della Determinazione Dirigenziale della Regione Umbria n. 407 del 19.01.2001 e successiva Variante parziale di adeguamento alle previsioni del P.R.U.S.S.T. approvata con atto ..... del .....
- La deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ..... che approva il Regolamento per la concessione e concessione delle aree da destinare ad Insedimenti Produttivi;

Per tutto ciò visto e premesso

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**Art. 1**

Il Comune di Terni, quale proprietario dell'appezzamento di terreno fabbricabile, sito in località ..... all'interno del piano delle aree destinate agli insediamenti produttivi, i cui confini risultano a Nord ..... ad Est ..... ad Ovest ..... a Sud ..... salvo altri, distinto all'Ufficio del Territorio Catasto Terreni della Provincia di Terni, al Foglio ..... particella/e ..... avente una superficie complessiva di mq. .... identificata nel piano degli insediamenti produttivi della zona ..... lotto di intervento n. ...., cede in diritto di superficie alla Ditta ..... che accetta, il suddetto terreno, su cui possono essere costruiti e mantenuti uno o più fabbricati secondo le norme di Piano, della legislazione vigente e del Regolamento Edilizio, in ordine alle dimensioni e alle destinazioni d'uso.

Per una migliore identificazione dell'immobile oggetto del presente atto di concessione, si fa riferimento alla planimetria catastale allegata al presente atto sotto la lettera ..... -

**Art. 2**

Il prezzo della presente concessione è stabilito ed accettato dalle parti in ragione di €. .... comprensivo dei seguenti costi ed oneri:

- Costo del terreno € .....
- Quota oneri di urbanizzazione primaria € .....
- Oneri di urbanizzazione secondaria € .....

Questa somma la Ditta ..... ha già pagato al Comune di Terni, giuste quietanze della Tesoreria Com.le n. .... del ..... ; n. .... del ..... ; n. .... del .....

**Art. 3**

Il possesso per ogni conseguente effetto attivo e passivo ed in specie per quanto riguarda tasse ed imposte verrà trasferito alla parte acquirente non appena interverrà il visto di esecutorietà sulla presente convenzione -

## **Art. 4**

La parte superficiaria , nel dichiarare di aver preso visione del terreno destinato alle costruzioni, di aver valutato tutte le limitazioni di natura pubblica e privata che ne vincolano l'utilizzo e tutte le circostanze che possono influire sulla onerosità e sull'andamento dei lavori, ivi compresa la portanza del terreno, gli accessi per il cantiere, gli eventuali approvvigionamenti, gli allacciamenti ai pubblici servizi, ecc. si impegna a tenerne conto in sede di progettazione attraverso, se necessario, la predisposizione di misure atte a compensare le carenze riscontrate-

Sarà cura della parte acquirente promuovere lo spostamento di condotte pubbliche o private o quant'altro dovesse intralciare i lavori di costruzione degli edifici Saranno altresì a carico della parte acquirente tutte le spese necessarie per effettuare i suddetti eventuali spostamenti -

## **Art. 5**

Le parti convengono che le opere di urbanizzazione primaria pertinenti alla lottizzazione, di cui l'area in oggetto fa parte, sono quelle indicate nel progetto esecutivo delle stesse, approvato con deliberazione di ..... del ..... n. .... e successive integrazioni e variazioni -

## **Art. 6**

Le costruzioni dovranno essere progettate e realizzate conformemente alla normativa vigente del Piano ed in osservanza delle seguenti prescrizioni:

- la parte concessionaria si obbliga a presentare istanza di rilascio della Concessione Edilizia, relativa alla realizzazione della propria costruzione, entro e non oltre 180 (centottanta) giorni dalla stipula dell'atto di concessione dell'area oggetto di intervento;
- di ritirare la Concessione Edilizia entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione del Comune di nulla osta al rilascio della concessione stessa;
- di iniziare i lavori di costruzione degli edifici entro ..... ( ..... ) mesi dalla data di rilascio della Concessione Edilizia e comunque entro i termini indicati dall'art. 4 della legge n. 10/78; eventuali proroghe del termine di inizio lavori possono essere concesse dal Sindaco in caso di comprovati motivi di forza maggiore, indipendenti dalla volontà della parte acquirente, appositamente documentati e su istanza della stessa;
- i lavori dovranno essere ultimati entro i termini stabiliti dalla Concessione Edilizia compresi quelli inerenti le opere di sistemazione dell'area oggetto di intervento -

l'accertamento dell'inizio e della ultimazione delle costruzioni sarà effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale, fermi restando gli adempimenti che competono al titolare della Concessione Edilizia secondo il vigente Regolamento Edilizio del Comune di Treni -

## **Art. 7**

L'inosservanza dei termini di presentazione della istanza di Concessione Edilizia e del ritiro della stessa, nonché d'inizio dei lavori, quali possono risultare anche a seguito di eventuali proroghe, comporta la risoluzione di pieno diritto del contratto giusto l'art. 17 del Regolamento approvato con deliberazione di C.C. n..... del ..... -

Il Comune restituirà le somme incamerate a titolo di corrispettivo, senza alcun interesse, salvo una quota pari al 20% del corrispettivo stesso che tratterrà a titolo di penale, soltanto dopo che il recupero del terreno risulti formalmente dai Registri Immobiliari -

La mancata realizzazione dell'intervento convenzionato nei tempi previsti, ancorché prorogati, comporta la risoluzione del contratto. Il Comune notificherà alla controparte la contestazione della inadempienza motivo della risoluzione e della volontà di risolvere il contratto, concedendo un termine breve e perentorio per eventuali comunicazioni giustificative dei ritardi -

## **ART. 8**

In tutti i casi in cui, ai sensi del precedente art. 7 e dell'art. 17 del Regolamento, il contratto di cessione venga risolto, il terreno, unitamente agli edifici ed opere sullo stesso insistenti, rientrerà nella piena proprietà e disponibilità del Comune che tratterrà una somma pari al 20% del corrispettivo, come previsto dal precedente art. 6, salvo i maggiori danni.

Successivamente alla stipula con altro soggetto del contratto di concessione degli immobili, le opere e/o gli edifici parzialmente realizzati saranno oggetto di indennizzo alla Ditta inadempiente da parte del Comune, sulla base di una stima peritale (*perizia Giurata*) compiuta preventivamente da due tecnici abilitati nominati rispettivamente dalla stessa Ditta e dal Comune -

Dall'indennizzo saranno detratte le spese occorse per la stima peritale -

## **Art. 9**

E' vietata la vendita del diritto di superficie sui terreni non edificati salvo nel caso previsto dall'art 10 del Regolamento -

La vendita del diritto di superficie sui terreni non edificati di cui all'art. 10 del Regolamento e quelli parzialmente edificati potrà avvenire solamente a seguito di parere favorevole espresso dal Comune su istanza della parte concessionaria-

E' vietata la vendita del diritto di superficie per un periodo di cinque anni decorrenti dal rilascio del certificato di agibilità.

La vendita e la locazione, anche parziale, degli immobili, realizzati sul diritto di superficie, potrà avvenire esclusivamente per superfici superiori al 40% della superficie complessiva del terreno e dell'opificio e soprattutto a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di Piano, salvo quanto previsto dall'art. 10 del Regolamento per la cessione e concessione delle aree più volte citato -

## **Art. 10**

La parte concessionaria in caso di vendita o locazione dell'immobile, che sia stato obbligatoriamente e preventivamente reso abitabile e/o agibile, si obbliga per se e suoi aventi causa a praticare un prezzo od un canone da determinarsi secondo criteri di seguito specificati

Il prezzo di vendita dovrà essere determinato sulla scorta del:

- a) valore degli edifici determinato in base ai valori medi di mercato vigenti al momento della perizia di beni simili o comparabili;
- b) costo dell'area pagato al momento dell'acquisto rivalutato sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (ISTAT) nonché del valore delle urbanizzazioni che siano eventualmente state realizzate a cura e spese del proprietario medesimo, calcolato in misura proporzionale alla quota parte degli immobili oggetto di vendita o locazione -

Nel caso in cui la vendita interessi anche impianti tecnologici, industriali ecc., od anche attività imprenditoriali in atto, il prezzo di vendita sarà determinato come somma dei valori di cui ai punti precedenti e di quelli, determinati fra le parti, di detti impianti o dell'avviamento dell'iniziativa -

il canone annuo di locazione potrà essere determinato in misura non superiore al 10% del valore relativo agli immobili così come determinato ai fini della vendita -

Ove ne sussistano le condizioni potranno essere calcolati, oltre al valore degli edifici, anche il valore degli impianti produttivi e delle attività imprenditoriali in atto nei termini fissati per la vendita fermo restando il limite del canone al 10% annuo dei valori complessivi.

La revisione del canone di locazione potrà avvenire solo come adeguamento del canone stesso alle variazioni del valore degli immobili, determinato come ai fini della vendita, fermo restando il limite massimo del 10% -

## **Art. 11**

I contratti di vendita e di locazione degli immobili verranno normalmente stipulati, nell'osservanza dei criteri prestabiliti, tra i diretti interessati -

In caso di mancato accordo, gli interessati potranno fare ricorso all'arbitrato del Comune di Terni, che nominerà allo scopo un proprio tecnico eventualmente assistito da due periti nominati dalle parti -

## **Art. 12**

Le parti fanno espresso richiamo alle norme del Regolamento per la cessione e concessione delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi approvato con Deliberazione di C.C. n ..... del .....

## **Art. 13**

Le sanzioni da applicare in caso di inadempienza, oltre quelle previste dall'art. 21 del citato Regolamento, consisteranno nella nullità di qualsiasi patto o contratto contrario alle suddette norme od a quelle del presente atto e nel pagamento di una penale pari al 5% del corrispettivo di convenzione con un minimo di Euro 2.600,00 . La determinazione dell'importo esatto della penale compete alla Giunta Comunale.

Le stesse sanzioni si applicano nel caso di cambiamento di destinazione d'uso degli immobili, che sia in contrasto con le previsioni di Piano, senza la preventiva autorizzazione del Consiglio Comunale;-

In caso di vendita e/o locazione avvenuta senza la preventiva richiesta di autorizzazione, è possibile richiedere autorizzazione in sanatoria, il cui rilascio è subordinato:

1. alla valutazione della Giunta Comunale in ordine all'eventuale esercizio del diritto di prelazione;
2. al pagamento di una sanzione compresa tra € 1.500,00 ed il 5% del canone annuo, per le locazioni; di una sanzione compresa tra € 1.500,00 e l'8% del prezzo di cessione, per la vendita così come determinato dall'art. 6 del vigente Regolamento PAIP

## **Art. 14**

Le disposizioni degli artt. 9 e 11 si applicano anche nei confronti degli aventi causa della parte concessionaria ai sensi dell'Art. 10 del vigente Regolamento -

## **Art. 15**

In conformità dell'art. 22 del Regolamento approvato con delibera di C.C. n ..... del ....., devono intendersi salvi i diritti reali che saranno eventualmente acquisiti dagli Istituti di Credito che finanzieranno, con erogazioni ad

utilizzo controllato, investimenti da realizzare nelle aree di cui trattasi destinate all'esercizio di attività economico-produttive

In tale caso gli Istituti di Credito medesimi e/o le società di Leasing potranno avvalersi di ogni facoltà inerente e conseguente alle garanzie acquisite per la tutela ed il recupero dei propri crediti. Potranno quindi promuovere l'alienazione degli immobili e dei diritti acquisiti in garanzia, ivi compresa l'area concessa in diritto di superficie dal Comune di Terni, fermo restando l'utilizzazione degli immobili per le attività economico-produttive, industriali, artigianali, commerciali e turistiche, secondo le varie destinazioni d'uso previste dal Piano -

#### **Art. 16**

L'area è concessa nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso, connesso, accesso, recesso, usi, diritti, servitù attive e passive, se ed in quanto legalmente esistenti e pertinenti, così come l'ha ottenuta il Comune di Terni proprietario pieno ed esclusivo dell'area che fa parte del suo patrimonio indisponibile ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 -

#### **Art. 17**

Il Comune di Terni dichiara e garantisce che il terreno di cui alla presente cessione è di sua piena ed esclusiva proprietà e libera da vincoli, trascrizioni pregiudiziali, ipoteche ed oneri sia reali che personali e fiscali -

#### **Art. 18**

La parte concessionaria rinuncia alla documentazione di rito -

#### **Art. 19**

Il Comune di Terni rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo e dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reimpiego ricavato dalla presente concessione

#### **Art. 20**

Per quanto non espressamente previsto dal presente atto si fa esplicito riferimento alle norme di legge e regolamenti vigenti in materia ed in particolare alla Legge 22/10/71 n. 865, alle norme del Regolamento approvato con Delib. di C.C. n. .... del ....., al Regolamento Edilizio del Comune di Terni come parti integranti del presente atto -

#### **Art. 21**

La validità del presente atto è subordinata alla esecutività dello stesso -

#### **Art. 22**

Le spese e quant'altro inerente e conseguente al presente atto sono a carico della parte acquirente, che chiede i benefici fiscali della Legge n. 865/71 assumendone i relativi oneri -

#### **Art. 23**

La parte concessionaria si obbliga, in caso di vendita dell'immobile, a trascrivere nel rogito di vendita tutti i patti del presente atto -

### **(ALLEGATO "D")**

#### *Convenzione tipo per la cessione di aree in diritto di proprietà*

\*\*\*\*\*

#### **SCHEMA DI CONVENZIONE**

SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI TERNI E ..... PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DI AREE COMPRESSE NEL PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DEL COMUNE DI TERNI APPROVATI AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA LEGGE 22/10/1971 N. 865

Con il presente atto da valere a tutti gli effetti di legge tra il Comune di Terni in persona di ..... ed il Sig ..... legale rappresentante della Ditta "....."

**PREMESSO:**

Che il Sig ..... in qualità di ..... della Ditta "....." ha presentato domanda al Comune di Terni per ottenere la cessione in proprietà di un appezzamento di terreno fabbricabile destinato ad Insediamenti Produttivi, compreso nel piano delle aree produttive formato ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865 del 22 ottobre 1971 e successive modificazioni;  
Che tale cessione è stata deliberato con atto di G.C. in data ..... n. .... esecutiva ai sensi di legge;

#### VISTE:

Le disposizioni dell'art. 27 e 35 della surrichiamata legge 22/10/1971 n. 865;

- La delibera di Consiglio Comunale n 90 del 4.05.2000 per l'approvazione della Variante al PAIP e della Determinazione Dirigenziale della Regione Umbria n 407 del 19.01.2001 e successiva Variante parziale di adeguamento alle previsioni del P.R.U.S.S.T. approvata con atto ..... del .....
- La deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ..... che approva il Regolamento per la cessione e concessione delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi;

Per tutto ciò visto e premesso

#### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

##### Art. 1

Il Comune di Terni, quale proprietario dell'appezzamento di terreno fabbricabile, sito in località ..... all'interno del piano delle aree destinate agli insediamenti produttivi, i cui confini risultano:  
- a Nord ....., ad Est, ..... ad Ovest ....., a Sud ..... salvo altri, distinto all'Ufficio del Territorio - Catasto Terreni della Provincia di Terni, - al Foglio ..... particella/e ..... della superficie di ..... identificata nel piano degli insediamenti produttivi della zona denominata ..... cede in proprietà alla Ditta ..... che accetta, il suddetto terreno, su cui possono essere costruiti e mantenuti uno o più fabbricati secondo le norme di Piano, della legislazione vigente e del Regolamento Edilizio, in ordine alle dimensioni e alle destinazioni d'uso -

Per una migliore identificazione dell'immobile oggetto del presente atto di cessione, si fa riferimento alla planimetria catastale o al tipo di frazionamento catastale approvato dall'Ufficio del Territorio di Terni n..... allegato al presente atto sotto la lettera .....

##### Art. 2

Il prezzo della presente cessione è stabilito ed accettato dalle parti in ragione di € ..... comprensivo dei seguenti costi ed oneri:

- 1) - Costo del terreno € .....
- 2) - Quota oneri di urbanizzazione primaria €. ....
- 3) - Oneri di urbanizzazione secondaria € .....

Questa somma la Ditta ..... ha già pagato al Comune di Terni, giuste quietanze della Tesoreria Comunale n. .... del ..... ; n. .... del ..... n. .... del .....

##### Art. 3

Il possesso per ogni conseguente effetto attivo e passivo ed in specie per quanto riguarda tasse ed imposte verrà trasferito alla parte acquirente non appena il presente atto sarà perfezionato ai sensi di legge.-

##### Art. 4

La parte acquirente, nel dichiarare di aver preso visione del terreno destinato alle costruzioni, di aver valutato tutte le limitazioni di natura pubblica e privata che ne vincolano l'utilizzo e tutte le circostanze che possono influire sulla onerosità e sull'andamento dei lavori, ivi compresa la portanza del terreno, gli accessi per il cantiere, gli eventuali approvvigionamenti, gli allacciamenti ai pubblici servizi, ecc. si impegna a tenerne conto in sede di progettazione attraverso, se necessario, la predisposizione di misure atte a compensare le carenze riscontrate-

Sarà cura della parte acquirente promuovere lo spostamento di condotte pubbliche o private o quant'altro dovesse intralciare i lavori di costruzione degli edifici.

Saranno altresì a carico della parte acquirente tutte le spese necessarie per effettuare i suddetti eventuali spostamenti

##### Art. 5

Le parti convengono che le opere di urbanizzazione primaria pertinenti alla lottizzazione, di cui l'area in oggetto fa parte, sono quelle indicate nel progetto esecutivo delle stesse, approvato con deliberazione di ..... atto n. .... del ..... e successive varianti ed integrazioni

##### Art. 6

Le costruzioni dovranno essere progettate e realizzate conformemente alla normativa vigente del Piano ed in osservanza delle seguenti prescrizioni:

- a) a parte acquirente si obbliga a presentare istanza di rilascio della Concessione Edilizia, relativa alla realizzazione della propria costruzione, entro e non oltre 180 (centoottanta) giorni dalla stipula dell'atto di cessione dell'area oggetto di intervento;
- b) di ritirare la Concessione Edilizia entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione del Comune di nulla osta al rilascio della concessione stessa;
- c) di iniziare i lavori di costruzione degli edifici entro ..... (.....) mesi dalla data di rilascio della Concessione Edilizia e comunque entro i termini indicati dall'art. 4 della legge n. 10/78; eventuali proroghe del termine di inizio lavori possono essere concesse dal responsabile del servizio in materia, in caso di comprovati motivi di forza maggiore, indipendenti dalla volontà della parte acquirente, appositamente documentati e su istanza della stessa;
- d) i lavori dovranno essere ultimati entro i termini stabiliti dalla Concessione Edilizia compresi quelli inerenti le opere di sistemazione dell'area oggetto di intervento -

l'accertamento dell'inizio e della ultimazione delle costruzioni sarà effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale, fermi restando gli adempimenti che competono al titolare della Concessione Edilizia secondo il vigente Regolamento Edilizio del Comune di Treni

## **Art. 7**

L'inosservanza dei termini di presentazione della istanza di Concessione Edilizia e del ritiro della stessa, nonché d'inizio dei lavori, quali possono risultare anche a seguito di eventuali proroghe, comporta la risoluzione di pieno diritto del contratto giusto l'art 17 del Regolamento approvato con deliberazione di C.C. n..... del .....

Il Comune restituirà le somme incamerate a titolo di corrispettivo, senza alcun interesse, salvo una quota pari al 20% del corrispettivo stesso che tratterà a titolo di penale, soltanto dopo che il recupero del terreno risulti formalmente dai Registri Immobiliari.

La mancata realizzazione dell'intervento convenzionato nei tempi previsti, ancorché prorogati, comporta la risoluzione del contratto.

Il Comune notificherà alla controparte la contestazione della inadempienza motivo della risoluzione e della volontà di risolvere il contratto, concedendo un termine breve e perentorio per eventuali comunicazioni giustificative dei ritardi .

## **ART. 8**

In tutti i casi in cui, ai sensi del precedente art. 7 e dell'art. 17 del Regolamento, il contratto di cessione venga risolto, il terreno, unitamente agli edifici ed opere sullo stesso insistenti, rientrerà nella piena proprietà e disponibilità del Comune che tratterà una somma pari al 20% del corrispettivo, come previsto dal precedente art. 6, salvo i maggiori danni.

Successivamente alla stipula con altro soggetto del contratto di cessione degli immobili, le opere e/o gli edifici parzialmente realizzati saranno oggetto di indennizzo alla Ditta inadempiente da parte del Comune, sulla base di una stima peritale compiuta preventivamente da due tecnici nominati rispettivamente dalla stessa Ditta e dal Comune Dall'indennizzo saranno detratte le spese occorse per la stima peritale -

## **Art. 9**

E' vietata la cessione di terreni non edificati salvo nel caso previsto dall'art. 14 del Regolamento -

La vendita dei terreni non edificati di cui all'art. 12 del Regolamento e quelli parzialmente edificati potrà avvenire solamente a seguito di parere favorevole espresso dal Comune su istanza della parte acquirente -

La vendita e la locazione anche parziale degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di Piano, salvo quanto previsto dall'art. 12 del Regolamento per la cessione e concessione delle aree più volte citato -

## **Art. 10**

La parte acquirente in caso di vendita o locazione dell'immobile, che sia stato obbligatoriamente e preventivamente reso abitabile e/o agibile, si obbliga per se e suoi aventi causa a praticare un prezzo od un canone da determinarsi secondo criteri di seguito specificati

Il prezzo di vendita dovrà essere determinato sulla scorta del:

- a) valore degli edifici determinato in base ai valori medi di mercato vigenti al momento della perizia di beni simili o comparabili;
- b) costo dell'area pagato al momento dell'acquisto rivalutata sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (ISTAT) nonché del valore delle urbanizzazioni che siano eventualmente state realizzate a cura e spese del proprietario medesimo, calcolato in misura proporzionale alla quota parte degli immobili oggetto di vendita o locazione -

Nel caso in cui la vendita interessi anche impianti tecnologici, industriali ecc., od anche attività imprenditoriali in atto, il prezzo di vendita sarà determinato come somma dei valori di cui ai punti precedenti e di quelli, determinati fra le parti, di detti impianti o dell'avviamento dell'iniziativa -

Il canone annuo di locazione potrà essere determinato in misura non superiore al 10% (dieci per cento) del valore relativo agli edifici così come determinato ai fini della vendita.

Ove ne sussistano le condizioni potranno essere calcolati, oltre al valore degli edifici, anche il valore degli impianti produttivi e delle attività imprenditoriali in atto nei termini fissati per la vendita fermo restando il limite del canone al 10% (dieci per cento) annuo dei valori complessivi.

La revisione del canone di locazione potrà avvenire solo come adeguamento del canone stesso alle variazioni del valore degli immobili, determinato come ai fini della vendita, fermo restando il limite massimo del 10% (dieci per cento)-

### **Art. 11**

I contratti di vendita e di locazione degli immobili verranno normalmente stipulati, nell'osservanza dei criteri prestabiliti, tra i diretti interessati -

In caso di mancato accordo, gli interessati potranno fare ricorso all'arbitrato del Comune di Terni, che nominerà allo scopo un proprio tecnico eventualmente assistito da due periti nominati dalle parti -

### **Art 12**

Le parti fanno espresso richiamo alle norme del Regolamento per la cessione e concessione delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi approvato con Deliberazione di C.C. n. .... del ..... -

### **Art. 13**

Le sanzioni da applicare in caso di inadempienza, oltre quelle previste dall'articolo. 17 del citato Regolamento, consisteranno nella nullità di qualsiasi patto o contratto contrario alle suddette norme od a quelle del presente atto e nel pagamento di una penale pari al 5% del corrispettivo di convenzione con un minimo di € 2.600 -

La determinazione dell'importo esatto della penale compete alla Giunta Comunale -

In caso di vendita e/o locazione avvenuta senza la preventiva richiesta di autorizzazione, è possibile richiedere autorizzazione in sanatoria, il cui rilascio è subordinato:

1. alla valutazione della Giunta Comunale in ordine all'eventuale esercizio del diritto di prelazione;
2. al pagamento di una sanzione compresa tra € 1.500,00 ed il 5% del canone annuo, per le locazioni; di una sanzione compresa tra € 1.500,00 e l'8% del prezzo di cessione, per la vendita così come determinato dall'art. 6 del vigente Regolamento PAIP

Le stesse sanzioni si applicano nel caso di cambiamento di destinazione d'uso degli immobili, che sia in contrasto con le previsioni di Piano, senza la preventiva autorizzazione del Consiglio Comunale.

### **Art. 14**

Le disposizioni degli artt. 9 e 11 si applicano anche nei confronti degli aventi causa della parte acquirente ai sensi dell'Art. 10 del vigente Regolamento -

### **Art. 15**

In conformità dell'art. 21 del Regolamento approvato con delibera di C.C. n. .... del ....., devono intendersi salvi i diritti reali che saranno eventualmente acquisiti dagli Istituti di Credito e/o le società di Leasing che finanzieranno, con erogazioni ad utilizzo controllato, investimenti da realizzare nelle aree di cui trattasi destinate all'esercizio di attività economico-produttive -

In tale caso gli Istituti di Credito medesimi e/o le società di Leasing potranno avvalersi di ogni facoltà inerente e conseguente alle garanzie acquisite per la tutela ed il recupero dei propri crediti. Potranno quindi promuovere l'alienazione degli immobili e dei diritti acquisiti in garanzia, ivi compresa l'area ceduta in proprietà dal Comune di Terni, fermo restando l'utilizzazione degli immobili per le attività economico-produttive, industriali, artigianali, commerciali e turistiche, secondo le varie destinazioni d'uso previste dal Piano -

### **Art. 16**

L'area è ceduta nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso, connesso, accesso, recesso, usi, diritti, servitù attive e passive, se ed in quanto legalmente esistenti e pertinenti, così come l'ha ottenuta il Comune di Terni proprietario pieno ed esclusivo dell'area che fa parte del suo patrimonio indisponibile ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 -

### **Art. 17**

Il Comune di Terni dichiara e garantisce che il terreno di cui alla presente cessione è di sua piena ed esclusiva proprietà e libera da vincoli, trascrizioni pregiudiziali, ipoteche ed oneri sia reali che personali e fiscali -

### **Art. 18**

La parte acquirente rinuncia alla documentazione di rito -

### **Art. 19**

Il Comune di Terni rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo e dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reimpiego ricavato dalla presente cessione -

### **Art. 20**

Per quanto non espressamente previsto dal presente atto si fa esplicito riferimento alle norme di legge e regolamenti vigenti in materia ed in particolare alla Legge 22/10/71 n. 865, alle norme del Regolamento approvato con Delib. di C.C. n. .... del ..... e successive modificazioni ed integrazioni, al Regolamento Edilizio del Comune di Terni come parti integranti del presente atto -

### **Art. 21**

La validità del presente atto è subordinata alla esecutività dello stesso -

**Art. 22**

Le spese e quant'altro inerente e conseguente al presente atto sono a carico della parte acquirente, che chiede i benefici fiscali della Legge n. 865/71 assumendone i relativi oneri -

**Art. 23**

La parte acquirente si obbliga, in caso di vendita dell'immobile, a trascrivere nel rogito di vendita tutti i patti del presente atto -

----- \*\*\*\* -----