



# *Comune di Terni*

DIREZIONE

Gestione e Manutenzione Patrimonio Immobiliare

Ufficio Gestione aree PEEP - PAIP

## ***REGOLAMENTO***

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

Approvato con D.C.C. n. **102** del **24/03/2014**

## **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 le 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 le aree per gli insediamenti produttivi da inserire in un bando di assegnazione, approvando il relativo schema contenente i disposti di cui al successivo art. 4.

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. Per le e aree di cui al comma 1 devono essere individuate, se non già presenti, le urbanizzazioni indicate all'art. 16 commi 7, 7 bis e 8 del DPR 6 giugno 2001 n° 380 da realizzarsi con le modalità previste dal punto i) dell'art. 4 del presente regolamento.

## **Articolo 4**

### *Bando di assegnazione*

1. Entro trenta giorni dall'esecutività della deliberazione della Giunta Comunale, il Dirigente del servizio P.A.I.P. provvede all'emanazione del bando di cui allo schema approvato dalla G.C., nel quale sono indicati i seguenti elementi fondamentali:

- a) le aree da assegnare con la specificazione, su ogni singola area, della destinazione urbanistica vigente 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) Eventuali opere di urbanizzazione che dovranno essere eseguite dall'A.C., ovvero se dette opere saranno eseguite direttamente dagli assegnatari ai sensi del DPR 6 giugno 2001 n° 380 e/o del D.Lgs. n. 163 - 12/04/2006 e s.m.i.;

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, disponibile presso gli uffici competenti e pubblicato sulla rete internet, da spedire a mezzo plico raccomandato o tramite PEC (Posta Elettronica Certificata)

2. La domanda deve contenere a pena di esclusione, 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 dell'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 della 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 specifici 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 priorità nell'assegnazione dei lotti, le seguenti imprese istanti:

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 giurisdizionale 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;

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 o dell'invio della PEC;

in caso di istanze rimesse 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. Improrogabilmente entro sessanta 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 rinunciario.

4. Entro i successivi 6 (sei) mesi dalla dichiarazione di formale accettazione, il Dirigente responsabile dell'Ufficio PAIP con Determinazione stabilisce l'aggiudicazione e l'assegnazione definitiva dell'area, integra lo schema di Convenzione allegato al presente regolamento con i dati e gli estremi della singola assegnazione, e provvede, a mezzo raccomandata A.R. o PEC, alla comunicazione del provvedimento all'interessato.

5. Decorso inutilmente il termine di 6 (sei) mesi senza che si formalizzi l'assegnazione definitiva di cui al precedente comma, per cause non imputabili all'assegnatario o sopravvenute e motivate dall'Ente, costui ha diritto alla restituzione, senza interessi, delle quote versate a titolo di anticipazione entro trenta giorni dalla data di richiesta di rimborso della ditta assegnataria.

6. Nel caso in cui l'assegnazione definitiva 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 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 per giustificati motivi, ovvero non formalizzi la propria disponibilità alla sottoscrizione entro e non oltre 30 gg dalla formale convocazione, è considerato rinunciario.

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 comma 9), comporta una penale, da pagare a titolo di risarcimento anni e rimborso spese a favore del Comune di Terni, pari al 20% dell'intero corrispettivo. Detta somma è prelevata all'anticipazione versata ai sensi del comma 3.

9. A seguito di determinazione dirigenziale di assegnazione definitiva dell'area, e successivamente alla consegna delle documentazioni necessarie 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 ad 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 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 o PEC. Detti soggetti comunicano l'eventuale interesse all'acquisizione delle aree entro 10 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 10 gg., comporta, per la ditta stessa, l'esclusione definitiva dalla graduatoria.

- Se l'assegnazione di dette aree non si perfeziona neanche dopo aver espletato le modalità di cui sopra, gli operatori confinanti possessori di aree PAIP che in esse svolgano la propria attività principale, hanno diritto di prelazione nell'acquisizione delle aree. I requisiti per l'esercizio delle prelazioni 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 20% del saldo del corrispettivo definitivo, entro sessanta giorni dalla comunicazione dell'assegnazione definitiva dell'area produttiva oggetto di

localizzazione, o contestualmente alla stipula della Convenzione qualora si presti polizza fideiussoria come previsto al comma 2;

- La restante quota in due rate di pari importo, cadauna 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 polizza fideiussoria a prima richiesta a favore del Comune di Terni, prestata a garanzia del restante importo ancora dovuto.

### **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 un periodo massimo di 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 quaranta anni.

### **Articolo 11**

*Commerciabilità del diritto di superficie*

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

### **Articolo 12**

*Vendita e locazione*

1. E' vietata la vendita del diritto di superficie e di proprietà e la locazione dell'area sui terreni non edificati, salvo quanto previsto nel successivo art. 14.

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

3. Decorso tale termine, il titolare 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.

4. Il canone di locazione per gli immobili realizzati sul lotto P.A.I.P. non può essere superiore al 8 % del loro valore determinato a mezzo di stima peritale giurata, redatta da un tecnico abilitato.

### **Articolo 13**

*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 14**

*Deroga al divieto di vendita infraquinquennale*

1. In deroga alle disposizioni dell'articolo 12 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 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 dal Dirigente competente, 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 90 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, interpellano gli operatori confinanti, aventi le caratteristiche di cui all'ultimo comma dell'art. 7 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 infraquinquennale con determinazione dirigenziale entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'inoltro della richiesta.

### **Articolo 15**

#### *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 e delle norme di PRG, 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, con i limiti di cui all'art. 12 comma 3°, 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 entro 90 gg. dalla stipula.

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

### **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;

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 , Legge regionale UMBRIA 18-02-2004, n. 1 Norme per l'attività edilizia e loro s.m.i.

I termini di cui ai punti a), b), c) e d) possono essere prorogati con provvedimento motivato del Dirigente responsabile per un massimo di anni 1 (uno).

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 inerzie dell'assegnatario. Decorsi inutilmente i suddetti termini, la ditta è considerata inadempiente; 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 dei termini di convenzione ad esclusione del termine di inizio lavori.

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 riguardo i motivi giustificativi dell'inadempienza.

3. Dette motivazioni sono portate all'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 negativa 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 oggetto di risoluzione, 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, l'aggiudicatario del lotto ha la facoltà di avvalersi della forma di finanziamento del 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 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;

3. bis. Stessa Facoltà di cui ai commi precedenti è concessa all'assegnatario o suoi aventi causa:

- 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 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 esclusivamente 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**

### *Affitto/Cessione d'Azienda*

Nel caso in cui un'Impresa assegnataria titolare o avente causa di Convenzione PAIP, voglia fruire dell'istituto previsto dal codice civile per l'affitto e/o cessione dell'intera azienda o un solo ramo di essa, è fatto obbligo di darne preventiva comunicazione all'Ufficio comunale preposto.

## **Articolo 21**

### *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, ai sensi del DPR 6 giugno 2001 n° 380 e/o del D.Lgs. n. 163 - 12/04/2006 e s.m.i.;

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 22**

### *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*)

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 23**

### *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 di convenzione, 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 approvato dalla Giunta Comunale su proposta motivata del Dirigente responsabile.

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 12, 13, 14 e 15 del presente regolamento.
6. A seguito della determinazione dell'importo effettivo della sanzione da parte della Giunta Comunale il Responsabile del Procedimento ne cura la notifica al soggetto inadempiente.

## **Articolo 24**

### *Interventi particolari di interesse generale*

1. Qualora pervengano all'Amministrazione specifiche istanze di aziende o loro consorzi per aree produttive, non inserite negli elenchi di cui all'art. 6 comma 2) e che le proposte di nuovo insediamento produttivo, 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 15 gg. lavorativi dalla consegna dell'istanza, l'Ufficio Gestione aree PEEP-PAIP dovrà eseguire istruttoria preliminare in merito alla verifica della richiesta.

3. Accertata la formale sussistenza dei requisiti di cui al punto 1. , la Giunta Comunale approverà nei successivi 30 gg lo schema di bando pubblico contenente le seguenti indicazioni:

- a) Il lotto da assegnare con la specificazione della destinazione urbanistica vigente e del tipo di cessione (proprietà o in diritto di superficie);
- b) i soggetti legittimati a presentare istanza;
- c) i requisiti ai sensi del presente regolamento che devono essere posseduti al momento della pubblicazione del bando e enucleati in specifico Business Plan;
- d) i criteri di selezione (Tabella D);
- e) i corrispettivi presunti, per la cessione o concessione delle aree, determinati ai sensi dell'art. 16 del presente Regolamento;
- 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, che non influenzano i corrispettivi di assegnazione;
- p) i tempi e le modalità per la verifica dell'attuazione del progetto proposto;
- q) eventuali specifiche garanzie fidejussorie.
- r) la scadenza dei termini di presentazione dell'istanza che non dovranno superare gg. 30 gg consecutivi dalla data di pubblicazione del bando;

4. Il bando è portato a conoscenza degli operatori con opportune forme di pubblicità sia a livello telematico, mediante pubblicazione per almeno gg 15 nel sito internet del Comune di Terni, che a livello cartaceo, mediante il servizio di pubblica affissione e la diffusione a mezzo stampa.

5. Entro gg. 15 dalla consegna delle istanze il Responsabile del Procedimento procederà a stilare 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 procede a richiedere alle ditte utilmente inserite nell'elenco di cui al comma precedente, di rimettere entro e non oltre 60 gg a far data dalla notifica della richiesta stessa, pena automatica esclusione, la documentazione seguente:

- Studio Urbanistico unitario dell'intervento;
- Progetto di massima di intervento a basso impatto ambientale e/o autonomia energetica;
- Piano Industriale e Piano Economico e finanziario.

7. La documentazione rimessa sarà valutata da apposita commissione tecnica composta da figure professionali presenti presso le seguenti Direzioni: Gestione e Manutenzione Patrimonio Immobiliare, Sviluppo Economico, Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente .

8. E' facoltà della Commissione Tecnica, nel caso in cui se ne ravvisi la necessità, di avvalersi di collaborazioni di particolari figure professionali operanti all'interno di altri Enti pubblici .

9. Al termine (*durata massima 60 gg.*) del procedimento di valutazione attribuendo i punteggi di cui alla Tabella "D", la Commissione Tecnica redigerà apposita graduatoria. Con Determinazione Dirigenziale della Direzione competente per le aree PAIP si procederà all'assegnazione definitiva dell'area e contestuale approvazione dello schema di Convenzione (redatta in conformità alla Schema Tipo di cui all'allegati "C" o "B") con la quale vengono disciplinati i contenuti previsti dall'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 con le specifiche previsioni contenute nel Bando approvato dalla Giunta Comunale di cui al punto 3. .

## **Articolo 25**

### *Norme finali*

1. Le disposizioni degli artt. 18 e 23 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.

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 Insediamenti Produttivi (PAIP).



4. E' fatto salvo il rispetto dei procedimenti contemplati nel vigente Regolamento SUAP per l'organizzazione ed il funzionamento dello Sportello Unico per le attività produttive.

5. L'inottemperanza a quanto dichiarato relativamente al punto 5 dell'allegato "A" da parte del soggetto assegnatario comporterà una sanzione fino al 25% dell'intero corrispettivo corrisposto. La determinazione dell'importo effettivo della sanzione è approvato dalla Giunta Comunale.

## **Articolo 26**

### *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.

\* \* \* \* \*

**(ALLEGATO “A”)****Criteria di valutazione per la formazione della graduatoria****Descrizione Punti**

<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	<b>1,0</b>
	da 9 a 15	<b>1,5</b>
	oltre 15	<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	<b>1,0</b>
	da 9 a 15	<b>1,5</b>
	oltre 15	<b>2,5</b>
<b>7</b>	Trasferimento di aziende ubicate nel centro urbano o in zone non aventi destinazione urbanistica produttiva:	<b>1,0</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 :	<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	<b>0,3</b>
	Utilizzo totale (autonomia energetica)	<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	<b>0,5</b>
	Utilizzo totale (autonomia energetica)	<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")

AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI TERNI

Rep. n°

**CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI TERNI E LA DITTA .....PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ' DI AREE COMPRESSE NEL PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.A.I.P. LOC. ....) - ART. 27 DELLA LEGGE 22.10.1971 N° 865 - .**

REPUBBLICA ITALIANA

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:

1. ...., nato ..... 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.

2. 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 domanda per il Bando pubblicato dal Comune di Terni in data ....., per ottenere la cessione in proprietà 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 (di seguito P.A.I.P.);
- che la Ditta ..... è stata utilmente inserita nella relativa graduatoria approvata con Determinazione Dirigenziale n. .... del ..... al n. ....;
- che con nota prot. n. .... del ..... il Responsabile del Procedimento comunicava alla ditta ..... la localizzazione del lotto individuato, la sua estensione ed il corrispettivo, indicando i lotti n. .... e ..... di ....., distinti all'Agenzia del Territorio Catasto Terreni del Comune di Terni al ..... di mq. ....;
- che con nota prot. .... del ..... la ditta ..... trasmetteva la formale accettazione della localizzazione dell'area.
- che tale cessione è stata decisa in via definitiva dalla Determinazione Dirigenziale n. .... del ....., così come previsto dall'art. 7 comma 4 del Regolamento per la Cessione in proprietà e la Concessione in diritto di superficie delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, approvato con D.C.C. n. 170 del 17/11/2003;
- che la ditta .....in qualità di assegnataria ha già pagato l'acconto del 40 % dell'importo presunto, ai sensi dell'art. 7 comma 3 del Regolamento, versato a mezzo bonifico bancario del ....., di €. .... presso la Banca .....di .....

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)**

*La narrativa che precede formi parte integrante e sostanziale del presente contratto.*

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

*Il Comune di Terni, quale proprietario dell'appezzamento di terreno fabbricabile, sito in località ..... all'interno del P.A.I.P, cede in proprietà alla ditta ..... con sede in ..... via ....., che accetta, l'area distinta all'Agenzia del Territorio Catasto ..... del Comune di Terni al F. .... p.lle ....., 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 e norme di Piano, della legislazione vigente e del Regolamento Edilizio, in ordine alle dimensioni area possono essere costruiti e mantenuti uno o più fabbricati secondo le alle destinazioni d'uso.*

**Art. 2)**

Il prezzo della presente cessione è stabilito secondo i criteri fissati dall'art. 16 del Regolamento PAIP ed accettato dalle parti in ragione di € ..... comprensivo dei seguenti costi ed oneri:

- a) costo area ..... mq x €/mq .....  
= €. ....
- b) valore del lotto per ubic. ed espos.  
.....mq x €/mq ..... = €. ....
- c) Spese tecniche .....mq x €/mq .....  
= €. ....
- d) copertura costo reale OO.UU. I  
..... x €/mq .... = €. ....
- e) costo urbanizzazione Primaria  
.....mq x €/mq ..... = €. ....

(D.G.C. n. 62 - 11/3/1999 in attuazione D PG.R. 373/98, e D.D. n. 2966 del 11/09/08).

- f) Urbanizzazioni secondarie .....mq x €/mq .....= €. ....

(D.G.C. n. 62 - 11/3/1999 in attuazione D PG.R. 373/98, e D.D. n. 2966 del 11/09/08).

TOTALE € .....

L'importo indicato è stato versato in ragione di €. ...., pari all'acconto del 40%, a mezzo bonifico bancario del ..... presso la Banca ....., a titolo di anticipo dalla ditta ..... in qualità di richiedente. Il saldo, pari ad €. .... - ..... = €. ...., è stato pagato al Comune di Terni, giusta bonifico n. .... del .....presso la Banca .....

**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 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 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 completamente ultimate così come previsto nel progetto di cui al .....

**Art. 6)**

Le costruzioni dovranno essere progettate e realizzate conformemente alla normativa vigente del Piano Regolatore Generale e del PAIP e Regolamento Edilizio. La parte acquirente 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'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 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 Assegnataria 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.

E' comunque escluso il rinnovo del Permesso di Costruire riconducibile alle inerzie dell'assegnatario (art. 17 comma 3 del Regolamento).

#### **Art. 7)**

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'art. 18 del Regolamento approvato con deliberazione di C.C. n. ....

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)**

In tutti i casi in cui, ai sensi del precedente art. 7 e degli artt. 18, 19 (c. 4) e 23 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 art. 8 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)**

E' vietata la cessione di terreni non edificati. E' 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'art. 12 del vigente Regolamento PAIP. Sugli immobili oggetto di vendita il Comune esercita il diritto di prelazione, ai sensi dell' art. 13 del Regolamento PAIP.

In deroga alle disposizioni dell'art.12 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'art. 14 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'art. 15 del Regolamento.

#### **Art. 10)**

La parte acquirente 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'art. 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 acquirente dichiara in particolare di impegnarsi al rispetto dell'art. 13 del Reg. P.A.I.P. nella parte in cui dispone che: "Sugli immobili oggetto di vendita il Comune può esercitare il diritto di prelazione; in tal caso la Giunta Comunale dovrà esprimersi entro 90 (novanta) giorni dal ricevimento della notifica della volontà di alienare il bene da parte del venditore.

In caso di mancata cessione degli immobili alle ditte utilmente collocate in graduatoria, i soggetti che rivolgono istanza di autorizzazione alla vendita infraquinquennale, hanno l'obbligo di interpellare gli operatori confinanti sempre che gli stessi abbiano attività compatibile con quelle previste dalle N.T.A. e del P.A.I.P." (art. 14, del Regolamento).

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.

E' 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)**

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

#### **Art. 12)**

Le sanzioni da applicare in caso di inadempienza, oltre quelle previste dall'articolo 23 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'art. 23 comma 4 del regolamento PAIP.

Le stesse sanzioni e conseguenze di cui al comma 1°, 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)**

Le disposizioni degli artt. 7 e 13 si applicano anche nei confronti degli aventi causa della parte acquirente ai sensi degli artt. 14 e 15 del vigente Regolamento.

#### **Art. 14)**

In conformità dell'art. 25 del Regolamento approvato con delibera di .....,  
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)**

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)**

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)**

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)**

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° .....

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)**

Ai sensi dell'art. 30 – III° comma del D. PR. 06.06.2001 n° 380 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)**

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 minima di registro ed esenzione da imposta ipotecaria ai  
sensi dell'art. 74 della legge citata.

**Art. 21)**

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")

AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI TERNI

Rep. n°

**CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI TERNI E LA DITTA .....PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI AREE COMPRESSE NEL PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.A.I.P. LOC. ....) - ART. 27 DELLA LEGGE 22.10.1971 N° 865 - .**

REPUBBLICA ITALIANA

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:

3. ...., nato ..... 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.

4. 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 domanda per il Bando pubblicato dal Comune di Terni in data ....., per ottenere la cessione in proprietà 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 (di seguito P.A.I.P);
- che la Ditta ..... è stata utilmente inserita nella relativa graduatoria approvata con Determinazione Dirigenziale n. .... del ..... al n. ....;
- che con nota prot. n. .... del ..... il Responsabile del Procedimento comunicava alla ditta ..... la localizzazione del lotto individuato, la sua estensione ed il corrispettivo, indicando i lotti n. .... e ..... di ....., distinti all'Agenzia del Territorio Catasto Terreni del Comune di Terni al ..... di mq. ....;
- che con nota prot. .... del ..... la ditta ..... trasmetteva la formale accettazione della localizzazione dell'area.
- che tale cessione è stata decisa in via definitiva dalla Determinazione Dirigenziale n. .... del ....., così come previsto dall'art. 7 comma 4 del Regolamento per la Cessione in proprietà e la Concessione in diritto di superficie delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, approvato con D.C.C. n. 170 del 17/11/2003;
- che la ditta .....in qualità di assegnataria ha già pagato l'acconto del 40 % dell'importo presunto, ai sensi dell'art. 7 comma 3 del Regolamento, versato a mezzo bonifico bancario del ....., di €. .... presso la Banca .....di .....

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)**

*La narrativa che precede formi parte integrante e sostanziale del presente contratto.*

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

*Il Comune di Terni, quale proprietario dell'appezzamento di terreno fabbricabile, sito in località ..... all'interno del P.A.I.P, concede in diritto di superficie per anni ..... alla ditta ..... con sede in ..... via ....., che accetta, l'area distinta all'Agenzia del Territorio Catasto ..... del Comune di Terni al F. .... p.lle ....., 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 e norme di Piano, della legislazione vigente e del Regolamento Edilizio, in ordine alle dimensioni area possono essere costruiti e mantenuti uno o più fabbricati secondo le alle destinazioni d'uso.

**Art. 2)**

Il prezzo della presente concessione è stabilito secondo i criteri fissati dall'art. 16 del Regolamento PAIP ed accettato dalle parti in ragione di € ..... comprensivo dei seguenti costi ed oneri:

- a) costo area ..... mq x €/mq .....  
= €. ....
- b) valore del lotto per ubic. ed espos.  
.....mq x €/mq ..... = €. ....
- c) Spese tecniche .....mq x €/mq .....  
= €. ....
- d) copertura costo reale OO.UU. I  
..... x €/mq .... = €. ....
- e) costo urbanizzazione Primaria  
.....mq x €/mq ..... = €. ....

(D.G.C. n. 62 - 11/3/1999 in attuazione D PG.R. 373/98, e D.D. n. 2966 del 11/09/08).

- f) Urbanizzazioni secondarie .....mq x €/mq .....= €. ....

(D.G.C. n. 62 - 11/3/1999 in attuazione D PG.R. 373/98, e D.D. n. 2966 del 11/09/08).

TOTALE € . ....

L'importo indicato è stato versato in ragione di €. ...., pari all'acconto del 40%, a mezzo bonifico bancario del ..... presso la Banca ....., a titolo di anticipo dalla ditta ..... in qualità di richiedente. Il saldo, pari ad €. .... - ..... = €. ...., è stato pagato al Comune di Terni, giusta bonifico n. .... del .....presso la Banca .....

**Art. 3)**

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

**Art. 4)**

La parte 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)**

Le parti convengono che le opere di urbanizzazione primaria pertinenti alla lottizzazione, di cui l'area in oggetto fa parte, sono completamente ultimate così come previsto nel progetto di cui al .....

**Art. 6)**

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;

- 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'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 Assegnataria 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.

E' comunque escluso il rinnovo del Permesso di Costruire riconducibile alle inerzie dell'assegnatario (art. 17 comma 3 del Regolamento).

#### **Art. 7)**

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'art. 18 del Regolamento approvato con deliberazione di C.C. n. ....

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)**

In tutti i casi in cui, ai sensi del precedente art. 7 e degli artt. 18, 19 (c. 4) e 23 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 art. 8 e 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 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 concessione di terreni non edificati. E' 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'art. 12 del vigente Regolamento PAIP. Sugli immobili oggetto di vendita il Comune esercita il diritto di prelazione, ai sensi dell' art. 13 del Regolamento PAIP.

In deroga alle disposizioni dell'art.12 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'art. 14 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'art. 15 del Regolamento.

#### **Art. 10)**

La parte 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'art. 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'art. 13 del Reg. P.A.I.P. nella parte in cui dispone che: "Sugli immobili oggetto di vendita il Comune può esercitare il diritto di prelazione; in tal caso la Giunta Comunale dovrà esprimersi entro 90 (novanta) giorni dal ricevimento della notifica della volontà di alienare il bene da parte del venditore.

In caso di mancata cessione degli immobili alle ditte utilmente collocate in graduatoria, i soggetti che rivolgono istanza di autorizzazione alla vendita infraquinquennale, hanno l'obbligo di interpellare gli operatori confinanti sempre che gli stessi abbiano attività compatibile con quelle previste dalle N.T.A. e del P.A.I.P." (art. 14, del Regolamento).

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 al 8% del valore del manufatto edilizio.

E' 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)**

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

#### **Art. 12)**

Le sanzioni da applicare in caso di inadempienza, oltre quelle previste dall'articolo 23 del citato Regolamento, consistiranno, 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'art. 23 comma 4 del regolamento PAIP.

Le stesse sanzioni e conseguenze di cui al comma 1°, 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)**

Le disposizioni degli artt. 7 e 13 si applicano anche nei confronti degli aventi causa della parte concessionaria ai sensi degli artt. 14 e 15 del vigente Regolamento.

**Art. 14)**

In conformità dell'art. 25 del Regolamento approvato con delibera di ....., 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)**

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)**

Il Comune di Terni dichiara e garantisce che il terreno di cui alla presente concessione 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)**

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. 18)**

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° .....

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

**Art. 19)**

Ai sensi dell'art. 30 – III° comma del D PR. 06.06.2001 n° 380 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)**

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

**Art. 21)**

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”**

- INTERVENTI DI PARTICOLARE INTERESSE GENERALE :  
da un minimo di punti **3** ad un massimo di Punti **7** .
  
- OGGETTIVI ELEMENTI DI INNOVAZIONE TECNOLOGICA, PROGETTUALE ED AMBIENTALE :  
da un minimo di punti **2** ad un massimo di Punti **5** .
  
- REALE INCREMENTO OCCUPAZIONALE :  
da un minimo di punti **3** ad un massimo di Punti **7** .
  
- RICORSO E PRODUZIONE A FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI :  
da un minimo di punti **2** ad un massimo di Punti **5** .
  
- REALIZZAZIONE IMPIANTI PRODUTTIVI DI “CHIMICA VERDE-GREEN ECONOMY” :  
da un minimo di punti **3** ad un massimo di Punti **7** .
  
- NECESSITÀ DI AMPLIAMENTO PER “VERTICALIZZAZIONE” D’AZIENDA :  
da un minimo di punti **2** ad un massimo di Punti **5** .
  
- 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** .

\* \* \* \* \*