

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

1	Disponibilità effettiva di finanziamenti pubblici per la realizzazione dell'insediamento produttivo a dimostrazione nella domanda di assegnazione:	2,5
2	Disponibilità documentata di finanziamenti pubblici per la realizzazione dell'insediamento produttivo (cd. "promessa di finanziamento"):	2,0
3	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...):	1,5
4	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:	2,0
5	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	1,0 1,5 2,5
6	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	1,5 2,0 2,5
7	Trasferimento di aziende ubicate nel centro urbano o in zone non aventi destinazione urbanistica produttiva:	2,5
8	Realizzazione di una sede in proprietà in sostituzione della sede in locazione:	0,3
9	Imprenditoria giovanile (impresa il cui titolare abbia un'età non superiore a 35 anni):	2,5
10	Imprenditoria femminile (impresa il cui titolare è una donna):	2,5
11	Non aver mai usufruito di assegnazione di un lotto compreso nel PAIP:	0,5
12	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:	1,5
13	Attività esistenti in possesso di certificazione ISO 9000:	0,6
14	Attività esistenti in possesso di certificazione ambientale EMAS III e/o ISO 14000:	1,5
15	Attività esistenti in possesso di certificazione SAE 8000/2008 e/o ISO 45000:	1,5
16	Attività produttive esistenti, con occupazione costituita per almeno il 30% da personale femminile con contratto a tempo indeterminato:	0,5
17	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)	0,3 0,8
18	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)	0,5 1,5
19	Soggetto che, nella graduatoria del precedente bando di assegnazione sia risultato escluso dall'assegnazione:	0,3

* 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 forma 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. delpresso 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. delpresso 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.