



COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO  
PROVINCIA DI VITERBO

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO

n. 42 del 24-09-2010

**OGGETTO:** REGOLAMENTO GESTIONE AREE ATTIVITA' PRODUTTIVE - APPROVAZIONE VARIAZIONE.

L'anno Duemiladieci e questo giorno Ventiquattro del mese di Settembre, alle ore 16:00, nella Sala consiliare del Palazzo Comunale in Piazza G. Matteotti 11, si è riunito il Consiglio Comunale convocato nelle forme di legge.

Risultano rispettivamente presenti ed assenti i seguenti Signori:

Presenti:	Assenti:
CARAI SALVATORE	QUINTILIANI MAURO
BIAGINI GIOVANNI	UCCELLETTI ANELIO
BRIZI ANGELO	LA MONICA MARCO
FABI ANNAMARIA	PIRAS CONSOLATA
LUPIDI MARIO	
PETRONIO GIANNI	
RENZI VITTORIO	
ROSSI GABRIELE	
SABATINI GIULIANO	
SAITTO GABRIELE	
CACI SERGIO	
TALENTI FABIOLA	
Totale Presenti: 12	Totale Assenti: 4

Risultato legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza il presidente Mario Lupidi.

Assente il Segretario Dr. Antonio Peluso.

Assiste il Segretario Dr.ssa Ornella Boccato.

E' presente in qualità di verbalizzante il Sig. Gabriele Miliucci, Responsabile del servizio di segreteria.

La seduta è pubblica.

*Il Presidente da lettura dell'ODG e prosegue con i lavori del Consiglio.*

Relaziona il consigliere Sabatini.

Acquisiti gli interventi dei Consiglieri comunali durante la seduta allegati al presente verbale, il Presidente del Consiglio comunale pone in votazione la deliberazione avente ad oggetto:

“REGOLAMENTO GESTIONE AREE ATTIVITA' PRODUTTIVE- APPROVAZIONE VARIAZIONE”

- Consiglieri Presenti 12
- consiglieri votanti 12
- voti favorevoli 12
- voti contrari 0
- astenuti 0

voti resi in forma palese per alzata di mano

Il Presidente da lettura dell'ODG e prosegue con i lavori del Consiglio.

IL CONSIGLIO COMUNALE APPROVA

la proposta di deliberazione nel testo che segue

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITI gli interventi dei consiglieri che hanno partecipato alla discussione (interventi riportati in dettaglio nel resoconto di seduta);

PREMESSO che, con deliberazioni della Giunta Regionale n.133/1997 e n.629 del 11.07.2003 sono stati autorizzati, rispettivamente, l'attuazione sia del primo che del 2° stralcio del P.I.P in loc.Due Pini nel territorio di questo Comune;

CHE con proprio atto n.72 del 28/11/1997 sono stati approvati sia il Regolamento sia lo schema di convenzione necessari per l'assegnazione e la gestione delle aree a scopo edificatorio per la realizzazione di insediamenti produttivi;

CHE le aree relative al primo stralcio, approvato con deliberazione di CC n. 3 e n. 36/1997 sono da tempo esaurite per cui l'amministrazione sta provvedendo ad attuare il secondo stralcio conformemente al PIP approvato con deliberazione di CC n. 86 del 18.11.2004;

PRESO ATTO che a seguito delle mutate condizioni produttive ed economiche, nonché di alcune vicende legate alla gestione delle aree, si rende necessario modificare il regolamento già approvato con la citata deliberazione n. 72/97, nonché la relativa convenzione con una nuova normativa che tenga conto principalmente della modifica

delle modalità di pagamento delle aree per gli insediamenti produttivi, nonché preveda anche la regolamentazione per l'attuazione di aree produttive sia attraverso consorzi pubblici sia tramite iniziativa privata;

VISTA la bozza di regolamento con allegato relativo schema di convenzione proposto dal SUAP dietro confronto con le organizzazioni di categoria, nel quale vengono riconosciute le integrazioni, (riportate in corsivo), come migliorative e coerenti con le finalità di questa amministrazione;

VISTO il parere espresso dalla Prima Commissione Consiliare Permanente;

VISTO Il parere favorevole del Responsabile del Servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica, espresso sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO il T.U. delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO lo Statuto comunale;

CON voti unanimi favorevoli resi in forma palese per alzata di mano;

#### DELIBERA

1. di approvare il "NUOVO REGOLAMENTO SPECIALE PER L'ATTUAZIONE E LA GESTIONE DELLE AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL TERRITORIO COMUNALE E RELATIVA BOZZA DI CONVENZIONE", secondo i testi allegati sotto le lettere A e B alla presente deliberazione di cui formano parte integrante e sostanziale,
2. Di dare atto che i testi approvati sostituiscono i testi di Regolamento e Convenzione precedentemente approvati con deliberazione di CC n. 72/1997;
3. Di autorizzare fin da ora il rappresentante dell'amministrazione, in sede di stipula della convenzione, ad apportare alla stessa le piccole modifiche necessarie per adattare la stessa alle esigenze di ciascun atto, purchè non venga modificato sostanzialmente quanto contenuto nel testo approvato e non sia in contrasto con le norme del regolamento approvato sempre con la presente deliberazione.

---

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, il Responsabile del Servizio Agricoltura e Sportello Unico, sulla presente proposta in ordine alla sola regolarità tecnica esprime parere

Favorevole

Il Responsabile del  
Servizio Agricoltura e Sportello Unico  
*Degiovanni Antonio*



COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO  
PROVINCIA DI VITERBO

Allegato A\_

**REGOLAMENTO SPECIALE PER L'ATTUAZIONE E LA GESTIONE DELLE  
AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL TERRITORIO COMUNALE**

**ART. 1**

*(finalità ed ambito di applicazione)*

*Il presente Regolamento speciale disciplina le modalità per l'attuazione delle aree destinate ad attività produttive, escluse quelle per uso turistico alberghiero ed agricolo, nonché, i prezzi e le condizioni di cessione in proprietà o in concessione delle aree comprese nei Piani per Insediamenti Produttivi (PIP) approvati a termine di legge;*

**ART. 2**

*(Categorie)*

*Le aree per attività produttive previste nello strumento di pianificazione generale del Comune devono essere ricondotte alle seguenti categorie:*

Categoria a)

*comprende le aree destinate all'edificazione di strutture ad uso artigianale, comprese quelle per la conservazione e la trasformazione dei prodotti agricoli, depositi, etc.*

Categoria b)

*comprende le aree che ospiteranno strutture da destinare ad uso promiscuo artigianale, commerciale, espositivo, deposito, che per le loro caratteristiche dimensionali necessitano di ampi spazi, di particolare localizzazione rispetto al sistema viario, di facile accessibilità e vasti parcheggi*

Categoria c)

*comprende le aree che ospiteranno strutture da destinare ad uso industriale, oltre a strutture artigianali che per le loro caratteristiche dimensionali necessitano di ampi spazi, di particolare localizzazione rispetto al sistema viario, di facile accessibilità e vasti parcheggi*

### ART 3

(modi di attuazione)

Per l'attuazione dei tipi di aree previsti all'articolo precedente può essere attivata una delle seguenti procedure:

- a) attuazione mediante intervento pubblico:
- b) Attuazione mediante Consorzi per le aree ed i nuclei di sviluppo industriale.  
(L.R. 29 Maggio 1997, n. 13)
- c) attuazione mediante intervento privato

## CAPO II

### (ATTUAZIONE MEDIANTE INTERVENTO PUBBLICO)

#### Art. 4

(modalità di cessione delle aree)

L'attuazione delle aree produttive segue le procedure della legge 865/71 art 27 e il relativo Piano Insediamenti Produttivi (PIP) approvato ai sensi delle vigenti leggi in materia, ha efficacia per dieci anni dalla data della deliberazione regionale di approvazione definitiva ed ha valore di piano particolareggiato d'esecuzione ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.

Le aree comprese nel piano approvato, nei casi in cui non si raggiunga un accordo di cessione con i proprietari, sono espropriate dai comuni o loro consorzi secondo quanto previsto dalla legge in materia di espropriazione per pubblica utilità

Il comune utilizza le aree acquisite o espropriate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale mediante la cessione in proprietà o la concessione del diritto di superficie sulle aree medesime. Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici e aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal C.I.P.E.

La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici occorrenti nella zona delimitata dal piano, è a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore a sessanta anni e non superiore a novantanove anni.

Contestualmente all'atto di concessione, o all'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il comune da una parte e il concessionario o l'acquirente dall'altra, viene stipulata una convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

#### ART 5

Possono essere destinatari delle aree comunali comprese nel Piano per Insediamenti Produttivi:

- a) - le imprese produttive
- b) - le imprese di servizio

#### ART 6

(documentazione a corredo delle domande)

Alla domande, redatte in carta semplice, dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- *Relazione dettagliata del ciclo di produzione che si intende avviare, trasferire od ampliare e dei mercati di destinazione del prodotto.*
- *Planimetria dello stabilimento di cui si prevede la realizzazione, con l'indicazione della destinazione d'uso dei singoli locali e del ciclo produttivo previsto (mediante schema delle linee di macchinari che si intendono installare).*
- *Certificato iscrizione C.C.I.A.A.*
- *Copia dell'atto costitutivo e dello Statuto della Società (qualora la domanda sia presentata in nome e per conto di società da costituire, dichiarazione d'intendimento a costituire Società da parte di tutti i soggetti fisici e giuridici interessati).*
- *Copia del Bilancio dell'azienda e Modello Unico.*
- *Fotocopia ultimo modello DM 10 presentato ai fini contributivi INPS o D.U.R.C.*

*Mancanze, anche parziali, della documentazione richiesta comportano la sospensione del procedimento amministrativo. L'integrazione sarà richiesta dalla Commissione mediante A/R. Ove l'integrazione non avvenga entro 10 giorni dal ricevimento della presente A/R, la domanda sarà considerata decaduta ed archiviata senza altri avvisi.*

#### **ART. 7**

*(prezzo di cessione e modalità di pagamento)*

*Il prezzo di cessione delle aree non potrà essere inferiore al costo di acquisizione delle aree stesse aumentato della quota parte della spesa per Opere di Urbanizzazione primaria sostenuta a carico del bilancio comunale e non finanziata da contributi statali e/o regionali in conto capitale. Tale prezzo è comunque pari a quello determinato dal Consiglio Comunale con l'approvazione della deliberazione "Verifica qualità e quantità delle aree ex legge 167/62 e legge 865/71 - determinazione prezzo cessione".*

*Il versamento del predetto importo, sarà effettuato a favore del Comune con le seguenti scadenze e modalità:*

- una 1^ rata del 25% alla sottoscrizione dell'atto di concessione*
- *una 2^ rata del 25% al rilascio del Permesso di Costruire*
- *una 3^ rata del 25% alla data di inizio lavori;*
- *una 4^ rata del 25% alla data di fine lavori;*

*Al momento dell'atto di cessione dovrà essere consegnata all'Amministrazione comunale polizza fidejussoria pari al 75% dell'importo dovuto. Tale importo potrà essere ridotto della percentuale del 25%, ogni qualvolta venga assolto all'impegno di pagamento delle rate sopra sopra riportate.*

*Avvenuto il pagamento del 75% (più IVA se dovuta) del prezzo di vendita, l'acquirente potrà, a richiesta, essere immesso nel possesso in proprietà del lotto di terreno. Le somme versate saranno considerate a tutti gli effetti anticipazioni sul prezzo di acquisto al momento dell'atto pubblico di compravendita.*

*Gli interessi sulle somme versate di cui ai precedenti commi, eventualmente maturati prima dell'atto di acquisto o della decadenza o della rinuncia all'assegnazione, saranno attribuiti al Comune a titolo di corrispettivo della obbligazione di vendita e di vincolo del prezzo per il periodo della assegnazione.*

**ART. 8**  
(Commissione assegnazione aree)

Per l'assegnazione delle aree verrà formulata da apposita Commissione una graduatoria permanente, aggiornata e revisionata almeno semestralmente, entro i mesi di Febbraio e Agosto. La Commissione è nominata dalla Giunta Comunale, dura in carica fino alla scadenza della giunta stessa ed è composta da:

- Sindaco, o suo delegato con funzioni di presidente
- due consiglieri comunali, di cui uno in rappresentanza della minoranza Consiliare;
- due rappresentanti di organizzazioni di categoria maggiormente rappresentative nel territorio comunale
- Presidenti dei consorzi di gestione e manutenzione dei comprensori delle aree destinate ad attività produttive (Artigianale ed industriale), da attuare con intervento pubblico

Ad essa partecipa inoltre il Responsabile del servizio competente o suo delegato nel ruolo di segretario verbalizzante

**ART. 9**

(approvazione graduatoria)

La Commissione di cui all'articolo precedente propone all'Amministrazione Comunale la graduatoria permanente degli aventi diritto all'assegnazione in base a quanto specificato nel successivo art. 10 e con i criteri in detto articolo dettati.

La Giunta Comunale, approvata la graduatoria di cui al comma precedente, nonché i relativi aggiornamenti e revisioni annuali autorizza il responsabile ad effettuare le assegnazioni periodiche dei lotti del terreno e alla stipula della convenzione.

Nel provvedimento di assegnazione deve essere indicata la localizzazione, i destinatari dei lotti (sulla base della graduatoria approvata dalla Giunta Comunale) ed il tipo di cessione (proprietà).

**ART 10**

(formazione della graduatoria)

Ad ogni domanda pervenuta sarà attribuito dalla Commissione di cui al punto 7 un punteggio ai fini dell'inserimento nella graduatoria permanente sulla base dei seguenti criteri, da dedursi dal programma economico di breve e medio termine che il richiedente è tenuto a presentare:

- a) stabilizzazione degli occupati .....massimo punti 5;
- b) attitudine espansionale dell'impresa in relazione alle caratteristiche della economia locale ed al grado tecnologico attuale ..... massimo punti 5;
- c) sicurezza dell'ambiente di lavoro e misure di prevenzione per gli inquinamenti esterni e di utilizzo di energie alternative .....massimo punti 10;
- d) imprese che si costituiscono in forma associativa per usufruire dei servizi .....massimo punti 5;
- e) imprese che operano in zone in contrasto con la destinazione del P.R.G. e che debbano forzatamente trasferirsi ..... massimo punti 10;
- f) le imprese che operano nel territorio comunale ..... massimo punti 8;
- g) le imprese che esercitano la propria attività in Comuni limitrofi ..... massimo punti 4;

*La graduatoria permanente, i relativi aggiornamenti e revisioni attuali saranno oggetto di pubblicazione all'albo pretorio del Comune.*

#### **ART. 11**

*(tempi di presentazione del progetto delle opere e convenzionamento)*

*Entro centoventi giorni dalla data di esecutività del provvedimento di assegnazione del lotto, il titolare dell'assegnazione è tenuto a presentare il progetto di costruzione dell'immobile per l'approvazione.*

*Entro due mesi dalla comunicazione ufficiale di detta approvazione dovrà avvenire la stipula della convenzione a spese del richiedente.*

*Nel caso in cui il progetto non possa essere approvato perché in contrasto con le norme di piano ed il richiedente, al quale sia stato assegnato un termine per l'adeguamento, non provveda alle dovute modifiche, viene disposta la revoca dell'atto di assegnazione dell'area*

*I cessionari delle aree dovranno iniziare e terminare la costruzione entro i termini imposti dal P. di C., salva la concessione di periodi di proroga per cause debitamente comprovate e ritenute valide dall'Amministrazione Comunale.*

*Per quanto non disciplinato dal presente Regolamento valgono le norme tecniche urbanistiche del Piano Particolareggiato di esecuzione.*

#### **ART. 12**

*(divieto di alienazione e cessione)*

*L'opificio, compresa l'area di pertinenza non potrà essere alienato, né affittato né su di esso si potranno costituire diritti reali di godimento per i primi 10 anni decorrenti dal certificato di agibilità del manufatto stesso, senza la preventiva autorizzazione del Comune e comunque a favore di soggetti non aventi i requisiti per ottenere l'assegnazione di aree nelle zone P.I.P.*

#### **ART. 13**

*(Revoca assegnazione area)*

*L'assegnazione in diritto di proprietà delle aree sarà revocata nei seguenti casi:*

- a) nel caso in cui al precedente art. 12;*
- b) qualora la costruzione non venga iniziata ed ultimata nei termini di cui al precedente art. 11;*
- c) in caso di trasferimento non autorizzato delle proprietà o di locazione ugualmente non autorizzata;*
- d) in caso di destinazione dei locali e/o dei manufatti ad uso non compatibile con quello indicato nel progetto approvato o comunque ad uso difforme dalle previsioni del P.I.P.;*

#### **ART. 14**

*(urbanizzazioni)*

*Il Comune, quale Ente realizzatore del P.I.P. avrà la proprietà e la gestione e manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione realizzate nel comprensorio. Qualora nei bandi attuativi sia stabilita la creazione di un consorzio di manutenzione, gli assegnatari si obbligano per sé e per i propri aventi causa ad aderire allo stesso e a partecipare, pro quota, alle spese di funzionamento e di gestione e manutenzione delle opere.*

*Sia in caso di cessione in proprietà delle aree che in diritto di superficie, l'amministrazione, con la sottoscrizione del presente atto autorizza il cessionario a contrarre mutui ipotecari o acquisto mediante locazione finanziaria sulle aree loro assegnate e concesse o cedute.*

*Nell'ipotesi di intervenuta revoca o risoluzione dell'atto di cessione a seguito dell'applicazione della normativa prevista dall'articolo 14, l'amministrazione si riserva di riconoscere tramite*

*deliberazione di Giunta Comunale, l'eventuale ipoteca di primo grado iscritta dall'istituto mutuante, accollandosi il mutuo per la parte residua con diritto di rivalsa nei confronti del proprietario decaduto su quanto ad esso dovuto in virtù del citato articolo 14. Ove la Giunta Comunale non intenda avvalersi della predetta facoltà di riconoscere l'ipoteca e accollarsi il mutuo residuo, dovrà dare comunicazione della conseguente rinuncia alla revoca della vendita all'Istituto mutuante che ha iscritto l'ipoteca di 1° grado sull'immobile il quale potrà procedere all'esecuzione forzata ai sensi di legge senza nessuna altra formalità.*

#### ART. 15

*(risoluzione convenzione)*

*La convenzione di cessione dell'area in diritto di proprietà si intenderà risolta qualora si verificano, successivamente alla stipula dell'atto:*

- 1 - Violazione delle norme previste nei precedenti articoli ;*
- 2. - Il mancato pagamento anche di una sola rata del prezzo pattuito;*

*Limitatamente all'inottemperanza dell'obbligo previsto dalla lettera c) del precedente articolo 13 e sempre che la cessione o la locazione sia avvenuta a favore dei soggetti aventi i requisiti previsti dal presente regolamento, la Giunta Comunale si riserva, in alternativa alla risoluzione del contratto, di comminare, in via amministrativa:*

- 4. in caso di locazione non autorizzata, una sanzione pecuniaria pari al doppio del canone di locazione accertato per tutto il periodo di effettiva locazione abusiva;*
  - 5. in caso di alienazione non autorizzata, una sanzione pari al doppio di valore di mercato dell'area al momento della vendita, accertato dall'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.).*
- In ogni caso il locatario e/o l'acquirente dell'immobile o di parte di esso sono solidamente responsabili del pagamento della sanzione.*

#### ART. 16

*Nel caso di revoca dell'assegnazione per i motivi di cui al precedente art.13 le somme pagate in conto cessione saranno restituite con una riduzione del 20% a titolo di penale.*

*Nel caso di risoluzione del contratto di cessione in proprietà per i motivi di cui al precedente art. 15, il prezzo di acquisto dell'area, effettivamente pagato, verrà restituito all'acquirente con una riduzione del 25% a titolo di penale.*

*Le eventuali opere iniziate nell'area potranno passare in proprietà dell'Amministrazione Comunale previo corrispettivo di un importo da concordarsi tra le parti, ferma restando tuttavia la facoltà per la Giunta Comunale di imporre l'abbattimento delle opere stesse, senza indennità di sorta e a spese dell'acquirente inadempiente.*

#### ART. 17

*Alla convenzione di cessione delle aree in diritto di proprietà, da stipularsi dopo che il Comune avrà acquisito la proprietà delle aree, dovrà essere allegato, per consentirne la trascrizione, il presente Regolamento Speciale in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili ai terzi.*

*Gli atti stipulati in contrasto o comunque contenenti patti contrari alle predette norme sono nulli.*

ART 18

Conformemente a quanto disposto dalla legge Regione Lazio n. 13/97 e ss. mm. ii. l'attuazione delle aree produttive, oltre che dall'ente pubblico può essere effettuata da "Consorzi per le aree ed i nuclei di sviluppo industriale" la cui costituzione è prevista dall'articolo 50 del D.P.R. 6 marzo 1978, n. 218.

Tali consorzi sono enti pubblici economici costituiti per la promozione dell'industrializzazione e dell'insediamento di altre attività produttive nelle aree comprese nel territorio di competenza ai quali possono partecipare i Comuni, le Province, le Comunità Montane, le Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, gli Istituti di Credito, le Università, le Associazioni, gli Enti ed Istituti Pubblici o Economici, i Consorzi di Imprese e le Organizzazioni delle categorie produttive operanti nel territorio provinciale o interprovinciale

La costituzione dei consorzi può essere promossa dalla Regione o dai soggetti sopra elencati, sentita la competente commissione consiliare, è approvata dalla Giunta Regionale ed ha durata determinata nell'atto costitutivo, in misura non inferiore a venti anni.

ART 19

(Funzioni dei consorzi)

Li consorzi promuovono, nell'ambito delle aree degli agglomerati industriali, le condizioni necessarie per la creazione e lo sviluppo di attività produttive. In particolare provvedono::

- a) alla redazione, in conformità alle indicazioni del piano regionale di sviluppo, dei piani regolatori delle aree e dei nuclei di sviluppo industriale;
- b) ad assegnare le aree nei propri piani ad imprese che esercitano attività produttive industriali, artigianali e di commercio all'ingrosso nonché ad imprese che esercitano le ulteriori attività produttive di beni e servizi di cui all'articolo 1 del decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447, come modificato dal decreto del Presidente della Repubblica 7 dicembre 2000, n.440, nei limiti del dieci per cento del totale delle aree, libere o dismesse, destinate alle attività industriali, artigianali e di commercio all'ingrosso;
- c) a gestire le aree produttive individuate dagli strumenti urbanistici;
- d) ad acquisire le aree ed attrezzarle con le opere di urbanizzazione necessarie;
- e) a gestire, nelle forme previste dalle leggi vigenti, i servizi consortili ponendone il pagamento a carico dei beneficiari;
- f) a curare la promozione dei patti territoriali di cui all'articolo 8 del decreto legge n. 244 del 1995, convertito con modificazioni con la legge n. 341 del 1995;
- g) a realizzare e gestire direttamente o mediante la costituzione di società miste, anche con la partecipazione degli enti locali interessati, attività strumentali all'insediamento di attività produttive, ed in particolare:
  - 1) realizzare e gestire infrastrutture per l'industria, porti, rustici industriali, centri internodali, anche attraverso l'acquisto di aree a ciò destinate;
  - 2) organizzare servizi reali alle imprese ed in particolare iniziative per l'orientamento e la formazione professionale dei lavoratori, dei quadri intermedi, dei giovani imprenditori;
  - 3) realizzare e gestire attività di servizio quali la gestione di centrali di cogenerazione per produzione di energia e teleriscaldamento, impianti di selezione e cernita dei rifiuti civili ed industriali prodotti negli agglomerati, impianti per il recupero di materiali riutilizzabili e per lo

smaltimento di rifiuti speciali, piattaforme polifunzionali per l'inertizzazione o per la termodistruzione, laboratori attrezzati per il controllo della qualità dei prodotti e per l'analisi di acque, aria, rifiuti, rumore.

La realizzazione di tali iniziative deve conformarsi alle indicazioni degli enti locali, cui spettano le funzioni amministrative ai sensi della legge 8 giugno 1990, n. 142.

3. Ai fini dello svolgimento delle funzioni di cui al presente articolo, i consorzi possono promuovere o partecipare a consorzi e società consortili nonché stipulare convenzioni o accordi amministrativi ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

#### Art. 20

(Programmi di attività e di organizzazione dei consorzi.)

1. I consorzi svolgono le proprie funzioni istituzionali sulla base di programmi triennali di attività e di organizzazione, che si conformano agli indirizzi definiti dalla Regione nei propri piani generali e settoriali di sviluppo economico e che sono elaborati sulla base di criteri che tengano conto della sussistenza di processi di ristrutturazione e di conversione industriale già in stato di avanzamento e della presenza di gravi fenomeni di degrado ambientale, economico e sociale.

2. I programmi di attività e di organizzazione di cui al comma 1 sono approvati con le procedure previste dall'art. 6 della legge regionale 13/97 e ss.mm.ii. e devono indicare:

- a) le azioni di promozione delle attività produttive e gli specifici interventi per realizzarle;
- b) le risorse finanziarie necessarie e le diverse fonti di provvista;
- c) le misure organizzative adeguate a sostenere le azioni prescelte, riguardanti la razionalizzazione delle strutture consortili, al fine di ridurre i costi e migliorarne l'efficienza;
- d) l'eventuale costituzione di società o consorzi o la partecipazione ad essi per la gestione di servizi consortili o per le attività di assistenza alle imprese.

### CAPO III

### ATTUAZIONE MEDIANTE INTERVENTO PRIVATO

#### ART 21

L'intervento privato può essere attivato autonomamente dai proprietari di un intero comparto edificatorio qualora tutti abbiano interesse alla sua attuazione; qualora solamente una parte dei proprietari sia interessato all'iniziativa l'amministrazione, nell'interesse pubblico di attivare il comparto, può attivare le procedure previste dall'art. 48 della L.R. 38/99 come di seguito indicato:

Formato il comparto, il comune invita i proprietari interessati a dichiarare, entro un termine stabilito nell'atto di notifica, se intendano procedere da soli, se proprietari dell'intero comparto, oppure riuniti in consorzio, all'attuazione delle previsioni del PUOC.

Per la costituzione del consorzio di cui al comma 2 è richiesto il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, il settantacinque per cento del valore dell'intero

comparto.

*Il consorzio costituito ai sensi del comma 3 consegue la piena disponibilità del comparto interessato mediante l'espropriazione, ai sensi della normativa vigente, degli immobili dei proprietari non aderenti.*

*Il consorzio, conseguita la piena disponibilità del comparto, stipula apposita convenzione con il comune per l'esecuzione delle trasformazioni previste nel Piano. Dopo tale stipula, i singoli proprietari aderenti al consorzio possono richiedere al comune gli atti abilitativi ad effettuare le singole trasformazioni in conformità al piano urbanistico ed alla convenzione medesima.*

*In caso di inutile decorso del termine di cui al comma 2, il comune procede ai ai sensi dell'art. 28 legge 1150/42 alla compilazione d'ufficio.*

*Il progetto di lottizzazione approvato con le modificazioni che l'autorità comunale abbia ritenuto di apportare è notificato per mezzo del messo comunale ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, se l'accettino, ovvero proporre modifiche. Ove manchi la accettazione, il sindaco ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati o di procedere all'espropriazione delle aree. E provvedere all'assegnazione delle stesse come segue:*

- 1. il comune, previa verifica della possibilità di cedere il comparto al prezzo di esproprio più le spese relative ai soggetti espropriati che avevano prestato il proprio consenso alla costituzione del consorzio, indice una gara aperta a tutti, al prezzo base corrispondente al prezzo di esproprio aumentato delle spese relative (rilievi, spese tecniche spese amministrative ecc.)*
- 2. I nuovi proprietari si impegnano, con apposita convenzione, a realizzare le previsioni di piano da soli, se proprietari dell'intero comparto, o riuniti in consorzio se più proprietari.*
- 3. Il Consorzio dovrà stipulare con l'Amministrazione comunale apposita convenzione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri concessori.*
- 4. Tutte le opere di urbanizzazione, successivamente al collaudo ed alla verifica, potranno, su richiesta del Comune, essere cedute gratuitamente allo stesso. Nell'atto di trasferimento delle opere dovrà essere indicato esplicitamente il soggetto preposto alla manutenzione e gestione delle stesse.*

## **NORMA FINALE**

### **ART 22**

*Il presente regolamento speciale sostituisce integralmente il precedente regolamento approvato con deliberazione di CC n. 72 del 28.11.1997.*

*Per quanto non esplicitamente riportato nel testo del presente regolamento valgono le vigenti leggi in materia;*

*Il contenuto dei vari articoli si dovrà intendere automaticamente variato ed adeguato alle future normative che potranno essere approvate con leggi e/o regolamenti dello Stato e della Regione Lazio.*

*Testo approvato in allegato A alla deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_*



**COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO**  
**Provincia di Viterbo**

Allegato B\_

**P.I.P. LOCALITA' DUE PINI - CONVENZIONE A NORMA DELL'ART. 27 ULTIMO COMMA DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971 n. 865, PER LA CESSIONE DI AREA IN DIRITTO DI PROPRIETA'**

**PREMESSO**

Che con deliberazione della Giunta Regionale n. 8031 del 14.10.1996 è stata definitivamente approvata la variante al P.R.G. del comune di Montalto di Castro relativa alla zona industriale in località 2 Pini e che nel dispositivo della stessa l'attuazione del PIP è stata suddivisa in due fasi;

Che il comune di Montalto di Castro con deliberazione di G.R. n. 629 del 11.07.2003 è stato autorizzato ai sensi della L.R. 47/84 alla realizzazione del 2° stralcio della suddetta zona e che il relativo PIP è stato approvato con deliberazione CC n. 30 del 18.08.2005

Che l'Amministrazione, giusto Regolamento Speciale, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, intende concedere in diritto di proprietà le aree comprese nel predetto Piano particolareggiato per promuovere ed incentivare:

- a) le imprese produttive
- b) le imprese di servizi

che a norma dell'ultimo capoverso dell'art. 27, della legge 22 ottobre 1971, n. 865, sempre con la citata deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, e successive modifiche ed integrazioni, è stato approvato anche lo schema di convenzione per la cessione in diritto di proprietà, delle aree di che trattasi agli operatori che, avendone fatta richiesta, diano completo affidamento di accertata capacità imprenditoriale speciale ai fini dell'occupazione;

Che la ditta \_\_\_\_\_ Ha presentato al Comune di Montalto di Castro istanza per l'assegnazione di area destinata agli insediamenti produttivi compresa nel P.I.P. 2° stralcio Formato ai sensi della legge 22 ottobre 1971, n. 865, intendendovi realizzare l'ampliamento dell'insediamento industriale esistente;

Che la graduatoria per le assegnazioni è stata deliberata dalla Giunta comunale di Montalto di Castro con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ esecutiva ai sensi di legge

Che con determinazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata effettuata l'assegnazione in diritto di proprietà di un lotto in favore della ditta \_\_\_\_\_  
Con sede \_\_\_\_\_

tutto ciò premesso, ai sensi delle precedenti disposizioni di legge in materia, tra il Comune, rappresentato da \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, nella qualità di responsabile del servizio competente, ed il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ in qualità di legale rappresentante pro-tempore della ditta \_\_\_\_\_, si conviene quanto segue:

#### Art. 1

Il Comune di Montalto di Castro avendo acquisito, ai sensi della legge n. 865 del 22/10/1971, e successive modifiche ed integrazioni, la disponibilità del terreno fabbricabile sito in Montalto di Castro località " Due Pini " distinto in catasto al foglio n. \_\_\_\_\_ mappale \_\_\_\_\_ avente superficie complessiva di mq \_\_\_\_\_, contrassegnati sul Piano Piano volumetrico come lotti n. \_\_\_\_\_

#### CEDE IN PROPRIETA'

l'area sopra individuata alla ditta \_\_\_\_\_, che accetta, al fine di costruire e mantenere sul terreno suddetto, un complesso industriale destinato esclusivamente ad attività produttive in conformità alle previsioni del P.I.P. 2° Stralcio, alle condizioni tutte contenute come parte integrante e sostanziale alla presente convenzione.

L'area è ceduta ed acquisita nello stato di fatto in cui si trova; a tal fine le parti dichiarano di essere a conoscenza che:

In aggiunta alla superficie del lotto sopra indicato il Comune cede, senza alcuna maggiorazione del corrispettivo, alla ditta \_\_\_\_\_, che accetta la quota parte di proprietà indivisa delle opere di urbanizzazione, delle aree di sedime, e delle aree utilizzate per servizi comuni ( strade, parcheggi, verde ecc. ).  
Le quote millesimali saranno determinate in sede di costituzione del Consorzio di gestione di cui all'art. \_\_\_\_\_ del Regolamento Speciale.

#### Art. 2

Il corrispettivo della presente concessione è convenuto ed accettato, sulla base del prezzo al metro quadro, stabilito con deliberazione del Consiglio comunale n. 17 del 29.04.2010 nel prezzo pari al costo finale di esproprio maggiorato della quota per le opere di urbanizzazione primaria al netto di contributi a fondo perduto stimato in via provvisoria in € \_\_\_\_\_ al mq., comprensivo della spesa relativa all'acquisizione dell'area dell'intero comparto e della quota parte del costo globale delle opere di urbanizzazione primaria realizzate e da realizzare a cura del Comune con impiego di fondi propri di bilancio (mutuo).

Tali importi verranno utilizzati dal Comune per i fini suddetti oltre che per la restituzione dei fondi anticipati dalla Regione per l'acquisizione delle aree. Sono altresì a carico del cessionario gli oneri di urbanizzazione secondaria determinati in sede di rilascio di concessione edilizia, se ed in quanto dovuti.

### Art. 3

Il versamento del prezzo di cessione, pari ad € \_\_\_\_\_, di cui all'art. \_\_\_ sarà rateizzato in quattro rate da versare da parte della ditta \_\_\_\_\_ al comune di Montalto di Castro con le seguenti scadenze e modalità:

- una 1<sup>a</sup> rata del 25% alla sottoscrizione dell'atto di cessione
- una 2<sup>a</sup> rata del 25% al rilascio del Permesso di Costruire
- una 3<sup>a</sup> rata del 25% alla data di inizio lavori;
- una 4<sup>a</sup> rata del 25% alla data di fine lavori;

Al momento dell'atto di cessione dovrà essere consegnata all'Amministrazione comunale oltre la prova del versamento della prima rata, anche polizza fidejussoria a copertura del rimanente 75% del costo del lotto, con durata superiore alla data prevista per il fine dei lavori nel P. di C. che autorizza gli stessi; tale importo potrà essere ridotto della percentuale del 25%, ogni qualvolta venga assolto all'impegno di pagamento delle rate come sopra riportate. Avvenuto il pagamento del 75% (più IVA se dovuta) del prezzo di vendita (3<sup>a</sup> rata), l'acquirente potrà, a richiesta, essere immesso nel possesso in proprietà del lotto di terreno.

Le somme già versate saranno considerate, a tutti gli effetti, anticipazioni sul prezzo di acquisto al momento dell'atto pubblico di compravendita. Gli interessi sulle somme versate di cui ai precedenti commi, eventualmente maturati prima dell'atto di acquisto o della decadenza o della rinuncia all'assegnazione, saranno attribuiti al Comune a titolo di corrispettivo della obbligazione di vendita e di vincolo del prezzo per il periodo della assegnazione.

### Art. 4

In caso di mancato pagamento anche, di una sola rata, il contratto di cessione dell'area sarà risolto ed il terreno rientrerà nella disponibilità del Comune che provvederà al rimborso delle rate pagate trattenendo comunque il 25% dell'intero corrispettivo pagato a titolo di penale.

Le opere già eventualmente realizzate potranno essere acquisite dall'Amministrazione Comunale che potrà acquisirle al patrimonio comunale ovvero disporre la demolizione senza indennità di sorta, a spese del cessionario decaduto o in caso di inerzia, con eventuale prelievo delle somme occorrenti sull'ammontare dei rimborsi

### Art. 5

La formale costituzione del diritto di proprietà avverrà al momento della stipulazione dell'atto pubblico definitivo che perfezionerà gli impegni in questa sede assunti.

### Art. 6

Le parti convengono che le opere di urbanizzazione inerenti al Piano di Zona di cui l'area in oggetto fa parte, sono quelle indicate nel piano stesso. La realizzazione di essa sarà effettuata a cura del Comune di Montalto di Castro e la costruzione delle opere predette dovrà avvenire in proporzione all'andamento dei lavori di costruzione degli opifici.

#### Art. 7

Le costruzioni degli opifici sulle aree oggetto della presente convenzione dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Le costruzioni dovranno essere progettate conformemente alla normativa vigente per il Piano degli Insediamenti Produttivi, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 3 del 04/02/1997, con il rispetto delle norme del Regolamento Edilizio Comunale e di quelle vigenti in materia di prevenzione dell'inquinamento ambientale;
- La presentazione del progetto è regolata come previsto dall'art. 10 del Regolamento Speciale;
- I termini per la realizzazione dei lavori di costruzione sono quelli stabiliti dal Permesso di Costruire **salva la concessione di periodi di proroga per cause debitamente comprovate e ritenute valide dall'Amministrazione Comunale.**

Il Responsabile del Servizio competente, in base ad accertate cause di forza maggiore e previa deliberazione della Giunta, potrà concedere proroga per i termini iniziali e finali.

#### Art. 8

Il proprietario si obbliga per se e per i propri aventi causa ad aderire, con la stipula dell'atto, al Consorzio per la gestione e la manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione che sono e saranno realizzate nel Comprensorio P.I.P. costituito dal Comune.

Il proprietario dichiara di essere a conoscenza delle norme del Regolamento Speciale, approvato con atto del Consiglio comunale n. 27 del 07/06/2002 recante i termini e le modalità per la formazione e costituzione del Consorzio.

#### Art. 9

Si farà luogo alla risoluzione della presente convenzione qualora la ditta \_\_\_\_\_ violi le disposizioni di cui al Regolamento Speciale.

La risoluzione della presente convenzione, derivante dall'inosservanza degli obblighi contrattuali, sarà dichiarata con ordinanza sindacale.

#### Art. 10

Il proprietario dichiara di essere a conoscenza che il terreno della presente convenzione fa parte di aree destinate agli Insediamenti Produttivi ai sensi della legge 22/10/1971, n. 865.

Il medesimo da atto, altresì, di accettare le condizioni ed i vincoli di legge di cui al successivo art. 11, della presente convenzione regolanti la vendita, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente agli uffici erigenti sul terreno in oggetto.

#### Art. 11

L'opificio, compresa l'area di pertinenza non potrà essere alienato, né affittato né su di esso si potranno costituire diritti reali di godimento per i primi 10 anni

decorrenza del certificato di agibilità del manufatto stesso, senza la preventiva autorizzazione del Comune e, comunque, a favore di soggetti non aventi i requisiti per ottenere la assegnazione di aree nelle zone P.I.P.

Trascorsi 10 anni dal certificato di agibilità si potrà procedere all'alienazione ed alla locazione del manufatto, compresa l'area di pertinenza, con l'obbligo di pagare al Comune una somma pari alla differenza fra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione, valutato dall'Agenzia del Territorio ( ex U.T.E. ) ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'ISTAT.

#### Art. 12

Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nel precedente art. 11 della presente convenzione sono nulli; tale nullità potrebbe essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse e potrà essere rilevato d'Ufficio dal Giudice.

#### Art. 13

Il Comune di Montalto di Castro dichiara e garantisce che il terreno di cui alla presente convenzione è in suo possesso essendo stato acquisito al Patrimonio comunale con atti a rogito notaio Monica Paggi di Roma.

#### Art. 14

Il proprietario rinuncia alla documentazione di rito.

#### Art. 15

Il Comune di Montalto di Castro dichiara di rinunciare alla iscrizione di ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo così come lo esonera da ogni responsabilità in ordine al reimpiego del ricavato della presente convenzione.

#### Art. 16

Tutte le spese inerenti al presente atto e conseguenti son a carico del concessionario che chiede i benefici fiscali di cui alla legge 22/10/1971, n. 865, assumendone i relativi oneri.

La presente scrittura privata redatta in triplice originale sarà registrata solo in caso d'uso a spese della parte che ne provocherà l'esibizione in giudizio.

Letto, confermato e sottoscritto unitamente agli allegati Regolamento Speciale e planimetria dei lotti in Montalto di Castro in data

Per L'amministrazione

per la ditta

Testo approvato in allegato B alla deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_