



# COMUNE DI TREVI

Provincia di Perugia

Estratto dal verbale della seduta del **CONSIGLIO COMUNALE**

del giorno 25-10-2016

**DELIBERAZIONE NUMERO 38**

**COPIA**

**Oggetto: P.I.P. "TORRE MATIGGE" DITTA "GRAFICHE FLAMINIA".  
DETERMINAZIONE IN ORDINE ALLA PARZIALE CESSIONE  
DEL LOTTO N. 1.**

L'anno duemilasedici, il giorno venticinque del mese di ottobre, nella sala consiliare dell'Ente, previa comunicazione degli avvisi di convocazione personali avvenuta nei modi e termini del regolamento, si è riunito il Consiglio comunale, in sessione Straordinaria e in seduta di Prima convocazione. La riunione è Pubblica.

All'esame dell'argomento in oggetto sono presenti i Signori:

<b>SPERANDIO BERNARDINO - SINDACO</b>	<b>P</b>	<b>SOLFATI JACOPO</b>	<b>P</b>
<b>PALLUCCHI PAOLO</b>	<b>P</b>	<b>VENTURINI ROBERTO</b>	<b>P</b>
<b>MOCCOLI STEFANIA</b>	<b>P</b>	<b>ZAPPELLI CARDARELLI MARIA</b>	<b>P</b>
<b>BAIOCCO ELISA</b>	<b>P</b>	<b>CRISPIGNOLI ELISA</b>	<b>P</b>
<b>MIGNOZZETTI SANDRO</b>	<b>P</b>	<b>MORETTI SIMONE EDY AUGUSTO</b>	<b>P</b>
<b>STEMPERINI DALILA</b>	<b>P</b>		

Partecipa il Sig. RICCIARDI DOTT. SSA ANTONELLA, nella sua qualità di SEGRETARIO COMUNALE.  
Scrutatori i Sigg. ri:

Presenti n. 11 - Assenti n. 0.

Presidente il Sig. BAIocco ELISA, nella sua qualità di PRESIDENTE.

---

## **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA**

**Parere Favorevole del 20-10-2016** espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione relativa all'oggetto, dal Responsabile del servizio interessato, sig. BETTINI ARCH. STEFANIA, in atti.



# COMUNE DI TREVI

Provincia di Perugia

*Il Presidente, in prosieguo di seduta pubblica, indice la votazione sull'argomento iscritto al n. 6 dell'ordine del giorno del Consiglio: «P.I.P. "TORRE MATIGGE" DITTA "GRAFICHE FLAMINIA".»*

*(proposta n. 62 del 14.10.2016, ufficio urbanistica).*

Interviene il Consigliere Comunale Simone Edy Augusto Moretti.

*Gli interventi principali sono riassunti di seguito.....omissis ... (si fa richiamo al processo verbale della seduta ed alla registrazione su supporto magnetico agli atti dell'Ufficio Segreteria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 108 del regolamento del Consiglio comunale)*

*Nessun altro chiedendo di intervenire, il Presidente chiude la discussione e indice la votazione sull'argomento.*

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### **PREMESSO** che:

- con D.C.C. n. 48 del 13/12/2005 è stato approvato un Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.) denominato "*Torre Matigge*", in variante allo strumento urbanistico generale, relativo ad alcune aree produttive in località Torre Matigge;
- con D.C.C. n. 20 del 30/03/2009, è stata approvata una variante al P.I.P. sempre in variante allo strumento urbanistico generale;
- alla stessa deliberazione n. 20/2009 è allegato il Regolamento di cessione delle aree, rettificato con D.C.C. n. 19 del 30/04/2010, che regola l'assegnazione, l'edificazione, l'utilizzazione, la locazione e la cessione delle aree comprese nel richiamato P.I.P.;
- il citato regolamento per la cessione delle aree prevede, all'articolo 7, che le aree acquisite dal Comune vengono assegnate in diritto di proprietà o in diritto di superficie a specifiche condizioni, ed in particolare al punto n. 1, si chiarisce che "*le aree sono soggette alle sole limitazioni previste dal presente regolamento, dalle N.T.A. del P.I.P. e dalla convenzione che verrà stipulata al momento della vendita*", mentre al punto n. 3 si stabilisce che "*è vietata al concessionario la vendita del terreno nudo*", ed al punto 4 che "*per i primi cinque anni dalla data stipulata della convenzione (...), la vendita dovrà essere giustificata ed assentita dal Comune.*"

### **CONSIDERATO** che:

- con convenzione a rogito del Segretario Comunale rep. n. 3811 del 04/08/2010, veniva ceduto al Sig. a Giuseppe Casali quale legale rappresentante della "*Grafiche Flaminia*" S.r.l., il lotto n. 1 nell'ambito del P.I.P. «*Torre Matigge*» per una superficie fondiaria di circa 26.000 metri quadrati;
- nella sopracitata convenzione erano cedute in diritto di proprietà le rate di terreno destinate all'edificazione (per complessivi mq. 13.017), ed erano concesse in diritto di superficie per anni 99 altre rate di terreno (per complessivi mq 12.983);



# COMUNE DI TREVI

Provincia di Perugia

- nella richiamata convenzione rep. 3811 del 04/08/2010, all'art. 8, punto II, lett. c) è confermato che *“è vietata alla ditta attuatrice la vendita del terreno nudo”*.
- sull'area ceduta in proprietà è stato realizzato – in base a specifici titoli abilitativi – un fabbricato a destinazione produttiva in conformità alle previsioni del P.I.P. mentre l'area concessa in diritto di superficie è destinata a pertinenza scoperta dell'insediamento;
- quota parte del lotto in argomento è rimasto inedito;
- la ditta assegnataria, come sopra rappresentata, con istanza rubricata al prot. 2983 del 27/02/2015, =come integrata con comunicazione prot. 13775 del 25/08/2016 e prot. 17373 del 20/10/2016, ha reso nota la volontà di cedere quota parte residua non edificata per ragioni inerenti la attuale situazione economica locale, per una consistenza di circa mq. 5.515,00;
- l'area in questione è quella comprendente le rate di terreno distinte al foglio n. 10 particelle 2265, 2266, 2269, 2270, le quali ricadono in diritto di proprietà per circa 3.411,00 mq di cui 2.936,00 mq oggetto di vendita, e la rata di terreno distinta al foglio n. 10 particella 2282 la quale è concessa in diritto di superficie e per la quale si richiede il trasferimento per 2.579 mq;

**VALUTATE** le considerazioni svolte nelle richiamate comunicazioni dalle quali emerge, sostanzialmente, la compatibilità con il regolamento di assegnazione, con la convenzione stipulata e soprattutto con i principi informativi che hanno portato alla realizzazione del PIP *Torre Matigge*, salva ogni valutazione sugli aspetti economico-finanziari addotti;

**RITENUTO** altresì che la richiesta cessione consentirà un ulteriore insediamento produttivo nella zona il che è, indubbiamente, coincidente con le finalità per cui è stato predisposto il P.I.P. e, ragionevolmente, da ritenersi positivo per l'economia locale;

**CONSIDERATO** che, per quanto riguarda il trasferimento della porzione in diritto di proprietà:

- risulta applicabile alla fattispecie quanto stabilito dall'art. 7, punto 3, del Regolamento, nonché dall'art. 8, punto II, lett. c, della convenzione, in quanto non contemplano limiti temporali secondo i quali *“è vietata alla ditta attuatrice la vendita del terreno nudo”*, nonché quanto stabilito dall'art. 7, punto 4, del Regolamento e dall'art. 8, punto II, lett. e, della convenzione secondo cui *“per i primi cinque anni dalla data di stipula della convenzione la vendita dovrà essere giustificata ed assentita dal Comune”* ed inoltre quanto precisato dall'art. 8, punto III, della convenzione, per cui *“la cessione a terzi a titolo oneroso del terreno può aver luogo ad avvenuta costruzione dell'insediamento”* il quale ribadisce ulteriormente la necessità di comunicare al Comune l'eventuale alienazione e le procedure ad essa connesse sempre nel limite temporale dei cinque anni;
- il lotto è stato edificato, benché sia rimasta una residua potenzialità, e sono decorsi i citati termini che prevedono l'obbligo dell'assenso comunale alla vendita, pertanto il Comune non è tenuto ad esprimersi sulla vendita delle aree in proprietà né risulterebbe aver alcun diritto di veto, fermo restando il possesso dei requisiti dell'acquirente per essere utilmente collocato nella graduatoria come previsto dal Regolamento del PIP all'art. 5;

**DATO ATTO** che, per quanto riguarda il parziale subentro nella concessione del diritto di superficie:



# COMUNE DI TREVI

Provincia di Perugia

- la convenzione, nello specifico, nulla dispone al che consegue che per questo possono ritenersi applicabili le disposizioni e le limitazioni per la vendita dei terreni di cui all'art. 7 del Regolamento nonché ai richiamati articoli della convenzione, dando atto che - in ogni caso - il trasferimento deve essere preventivamente comunicato e autorizzato dal Comune rimanendo in capo allo stesso la proprietà di dette aree;
- il valore del trasferimento del diritto di superficie dell'area dovrà essere determinato esclusivamente rivalutando quello già pagato al Comune inizialmente e riportato in convenzione, in base agli indici ISTAT del costo della vita per le famiglie di operai ed impiegati;

**PRESO ATTO** di quanto previsto, oltre che dal richiamato art. 7 punto 2 del Regolamento, dall'art. 3 della convenzione e del Regolamento, secondo cui l'area ceduta in proprietà e quella concessa in diritto di superficie, devono essere destinate "*...esclusivamente ad insediamenti di carattere produttivo della media e piccola industria e dell'artigianato...*";

**VALUTATO** che la disposizione del richiamato art. 3 costituisce una diretta conseguenza della classificazione urbanistica della zona e risulta priva di riferimenti o limitazioni rispetto a cessioni, trasferimenti e locazioni;

**CONSIDERATO** che:

- il preposto ufficio comunale, valutato quanto significato dai richiedenti ha riscontrato la fattibilità, sotto il profilo tecnico, delle proposte formulate, dando atto che sono coerenti e compatibili con le disposizioni di cui al Regolamento del P.I.P. ed alla convenzione stipulata;
- detta fattibilità è subordinata ad alcune prescrizioni tecniche da recepire nell'atto di trasferimento del diritto di proprietà e di quello del diritto di superficie;

**RITENUTO** che sussistano i presupposti di ordine tecnico amministrativo per una espressione positiva da parte del Consiglio Comunale escludendo anche quindi l'ipotesi di esercitare un diritto di prelazione;

**VISTI:**

- il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.;
- la richiesta di autorizzazione avanzata dagli attuali intestatari delle particelle in precedenza individuate e, in particolare, le considerazioni nella stessa svolte;
- il vigente Regolamento per l'assegnazione delle aree ricadenti nel P.I.P. denominato «*Torre Matigge*» e la convenzione rogito Segretario comunale, rep. 3811 del 04/08/2010;

**ACQUISITO** il parere tecnico richiesto dall'art. 49 del D. Lgs. 267/2000 e s.m. ed i., reso favorevolmente dal Responsabile del Servizio "*Urbanistica*" arch. Stefania Bettini, dando contestualmente atto che non è richiesto il parere di regolarità contabile, poiché la proposta in esame non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata;

*Eseguita la votazione in forma palese, per alzata di mano, che dà il seguente risultato:*

*presenti: n. 11;  
votanti: n. 11;*



# COMUNE DI TREVI

Provincia di Perugia

*favorevoli: n. 11;*

*contrari: n. 0;*

*astenuti: n. 0;*

*il Presidente dichiara approvata la proposta di delibera in esame, nel testo della proposta n. 62/2016 dell'ufficio urbanistica.*

## DELIBERA

1. **DI PRENDERE ATTO** della cessione del diritto di proprietà concesso con l'atto individuato nella parte narrativa limitatamente ad una consistenza di mq. 2.936,00, per le rate di terreno distinte al foglio n. 10 particelle 2265, 2266, 2269, 2270, dando atto che la residua consistenza rimane in capo alla "Grafiche Flaminia" S.r.l. a copertura dell'insediamento realizzato e/o di eventuali ampliamenti, rinunciando nel contempo a qualsiasi, eventuale, diritto di prelazione, e che la potenzialità edificatoria discende dalla superficie così individuata;
2. **DI AUTORIZZARE** il trasferimento del diritto di superficie concesso con atto a rogito del Segretario Comunale rep. n. rep. 3811 del 04/08/2010, in copia agli atti dell'ufficio, per la rata di terreno censita al foglio n. 10 particella 2282, limitatamente ad una consistenza di mq. 2.579,00 dando atto che la residua consistenza rimane in capo alla "Grafiche Flaminia" S.r.l., a condizione che l'atto di trasferimento sia redatto in modo da:
  - a. contenere l'esplicita condizione che nell'immobile devono essere insediate esclusivamente attività artigianali o industriali, e che detto svolgimento può avvenire da parte dei proprietari o degli eventuali locatari;
  - b. specificare che il valore dell'area in diritto di superficie, che rimane di proprietà del Comune, dovrà essere determinato esclusivamente rivalutando quello già pagato al Comune inizialmente e riportato in convenzione, in base agli indici ISTAT del costo della vita per le famiglie di operai ed impiegati;
  - c. contenere un esplicito riferimento sia alla presente deliberazione e sia alla convenzione già stipulata indicando, in particolare, la decorrenza iniziale e la durata del diritto di superficie che non subiscono proroga con l'odierno trasferimento.
  - d. contenere la conferma agli obblighi assunti dalla Grafiche Flaminia srl con il P.d.C. n. 20/2015 relativamente ai punti 1) e 2) delle prescrizioni riportate nel titolo abilitativo;
  - e. specificare che l'atto non determina il trasferimento della potenzialità edificatoria e che questa discende direttamente dalla superficie di cui al punto 1 come sopra rappresentata;
3. **DI STABILIRE** che il trasferimento del diritto di superficie e la cessione del diritto di proprietà dovranno avvenire lasciando indenne l'Amministrazione Comunale da qualsiasi azione di rivalsa da parte del soggetto subentrante mentre la "Grafiche Flaminia" S.r.l. resta unica responsabile e referente dell'intervento di urbanizzazione attualmente in itinere assentito con P.d.C. n. 20/2015, di cui sono vevoli integralmente tutti i contenuti di progetto comprese le prescrizioni riportate, fatte salve eventuali varianti al titolo abilitativo stesso;



# COMUNE DI TREVI

Provincia di Perugia

4. **DI PRECISARE** che laddove il soggetto subentrante intendesse subentrare parzialmente nell'intervento di urbanizzazione dovrà formulare esplicita istanza al fine di procedere alla necessaria voltura del titolo ed alla ripartizione degli oneri e delle competenze, con le connesse garanzie fideiussorie.
5. **DI DEMANDARE** al Servizio "Urbanistica" la verifica di rispondenza dei contenuti dell'atto notarile copia del quale, per tale finalità, dovrà essere trasmesso al medesimo ufficio, anche in corso di registrazione.
6. **DI PRENDERE ATTO** che il Responsabile del procedimento è il Responsabile del Servizio "Urbanistica" arch. Stefania Bettini.

*La deliberazione prende il numero 38 dell'anno 2016.*

*Di seguito il Presidente indice la votazione, stante l'urgenza, per la dichiarazione di immediata eseguibilità della delibera, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.*

*Eseguita la votazione in forma palese, per alzata di mano, che dà il seguente risultato:*

*presenti: n. 11;  
votanti: n. 11;  
favorevoli: n. 11;  
contrari: n. 0;  
astenuiti: n.0.*

*Il Presidente dichiara immediatamente eseguibile la delibera n. 38/2016.*

Fatto, letto e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**  
F.to BAIOTTO ELISA

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to RICCIARDI DOTT. SSA ANTONELLA



# COMUNE DI TREVI

Provincia di Perugia

---

Prot. n.

Li 15-11-16

La presente deliberazione, in applicazione del D.Lgs. n. 267/2000 viene pubblicata all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi, dal 15-11-16 al 30-11-16, come prescritto dall'art. 124, comma 1.

È stata dichiarata immediatamente eseguibile: S.

Trevi, li 15-11-16

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to RICCIARDI DOTT. SSA ANTONELLA

---

---

La presente copia, per uso amministrativo, è conforme all'originale.

Trevi, li 15-11-16

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
RICCIARDI DOTT. SSA ANTONELLA

---

---

La presente deliberazione, in applicazione del D.Lgs. n. 267/2000, è stata affissa all'albo pretorio, come da attestazione del messo comunale, per quindici giorni consecutivi, dal 15-11-2016 al 30-11-2016.

È divenuta esecutiva il giorno 25-10-16:

perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000);

perché decorsi 10 giorni dalla pubblicazione all'albo (art. 134, comma 3, D.Lgs. 267/2000).

Trevi, li 15-11-16

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to RICCIARDI DOTT. SSA ANTONELLA

---

---

NOTE: