**CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE D’USO A TERZI DEI TERRENI INDUSTRIALI DI PROPRIETA’ DELLA REGIONE UMBRIA UBICATI NEL COMUNE DI TERNI, AREA INDUSTRIALE MARATTA**

**L’anno ………… nel giorno……. del mese di ……………………….**

**Premesso che**

* La Regione Umbria è divenuta proprietaria dei seguenti terreni industriali denominati “Area Industriale Maratta”, costituiti da 16 lotti edificabili collocati lungo la Strada di Maratta Bassa - via Arnaldo Maria Angelini nel comune di Terni, per una superficie complessiva di 43.210 mq, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dal comma 1 dell’art.8 della legge regionale. n. 9 del 28/07/2016 e s.m.i.;
* i terreni in questione sono iscritti al patrimonio indisponibile della Regione, così come previsto dall’art.8 della LR 9/2016 in quanto destinati alla realizzazione degli interessi pubblici in coerenza con le finalità istituzionali della Regione Umbria, individuati dallo Statuto regionale agli articoli 11, comma 6 e 15, commi 3 e 4, in tema di sviluppo del territorio e delle infrastrutture produttive.

**Visto che**

* i beni patrimoniali indisponibili, al pari di quelli demaniali, attesa la comune destinazione alla soddisfazione di interessi pubblici, possono essere attribuiti in godimento a privati - quale che sia la terminologia adottata nella convenzione ed ancorché essa presenti elementi privatistici - soltanto nella forma della concessione amministrativa;
* l’Art. 15 della l.r. 10/2018 - Uso dei beni immobili del demanio e del patrimonio indisponibile – stabilisce, come la precedente legge regionale sotto la cui vigenza era stato emanato il precedente avviso, che:

1. *I beni di proprietà pubblica per natura o per destinazione, classificati come demaniali o patrimoniali indisponibili, possono formare oggetto di:*
2. *uso pubblico generale;*
3. *uso diretto da parte della Amministrazione regionale o di enti pubblici per l'esercizio dei compiti istituzionali;*
4. *uso particolare, comunque compatibile con la natura del bene e la sua destinazione, mediante concessione temporanea a titolo oneroso a favore di soggetti privati e pubblici, con fissazione di un canone stabilito attraverso perizia di stima, sulla base di valori di mercato, previo avviso pubblicato sul sito istituzionale della Regione;*
5. *uso particolare, comunque compatibile con la natura del bene e la sua destinazione, nonché rispondente a un interesse di carattere strumentale alle finalità di interesse regionale, mediante concessione temporanea a titolo gratuito a favore di agenzie regionali, aziende del sistema sanitario regionale, enti pubblici economici regionali, società totalmente pubbliche a partecipazione maggioritaria della Regione, enti ed organismi pubblici previsti da legge regionale, nonché fondazioni senza scopo di lucro partecipate dalla Regione o dai soggetti precedentemente elencati;*
6. *uso particolare, comunque compatibile con la natura del bene e la sua destinazione, mediante concessione temporanea a titolo gratuito a favore di amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1, comma 2 del D. Lgs. 165/2001 e di altri enti, anche di natura privata, costituiti o partecipati dalla Regione per la cura di interessi pubblici. In tali casi, il bene è assegnato, previa presentazione di un progetto finalizzato a illustrare le attività di interesse pubblico connesse all'uso del bene, nonché il nesso di strumentalità con l'interesse regionale. La concessione temporanea a titolo gratuito può essere disposta anche a favore dei soggetti di cui all'articolo 11, comma 1, lettera b) del decreto del Presidente della Repubblica 13 settembre 2005, n. 296*

*(Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato), limitatamente ai luoghi di culto e loro pertinenze nonché per lo svolgimento di attività con rilevanti finalità umanitarie o culturali previa presentazione di un progetto finalizzato ad illustrare le finalità di interesse pubblico connesse all’uso del bene nonché il nesso di strumentalità con l’interesse regionale.*

*2. Si procede all'assegnazione diretta di un bene in uso particolare, nei casi di cui al comma 1, lettera d) e ultimo periodo della lettera e). Negli altri casi, si procede mediante avviso pubblicato sul sito istituzionale salva l'assegnazione diretta del bene, qualora l'interesse pubblico risulti realizzabile da un unico soggetto, tenuto conto della specificità del bene e del progetto di attività, oppure, qualora sia stata esperita senza esito positivo, la procedura di evidenza pubblica.*

*3. I contratti di concessione di cui al presente articolo devono avere termine certo e durata non superiore, di norma, a nove anni, fatti salvi i casi in cui la diversa durata è motivata dalla necessità di conseguire l'obiettivo perseguito in atti di programmazione regionale, o da leggi regionali.*

*4. Scaduto il termine della concessione, eventuali opere costruite sul bene e le relative pertinenze restano acquisite al patrimonio della Regione, previo pagamento di un corrispettivo qualora previsto dalla concessione stessa, fermo quanto previsto dall'articolo 202 della legge regionale 9 aprile 2015, n. 12 (Testo unico in materia di agricoltura) per i beni ivi indicati.*

*5. Il regolamento di cui all'articolo 27 individua modalità attuative per la gestione e l'uso dei beni di cui al presente articolo e definisce i criteri per la individuazione del canone di concessione di cui al comma 1, lettera c).*

* la Legge Regionale n.9 del 28-07-2016, Assestamento del bilancio di previsione 2016/2018 e provvedimenti collegati in materia di entrata e di spesa - Modificazioni ed integrazioni di leggi regionali, stabilisce:
  1. all’art. 8, Autorizzazione all'acquisto di immobili, al comma 3 bis, come integrato dalla legge regionale del 28-07-2017, n. 11, che “Le concessioni regionali relative all’utilizzazione da parte di imprese delle aree industriali di cui al comma 1, lettere a) e b) in considerazione degli obiettivi regionali di sviluppo socio economico dei territori interessati, non possono avere una durata superiore ad anni trentacinque”;
  2. all’art. 8, comma 1, alla lettera a) si fa esplicito riferimento all’ area industriale di Maratta Terni, di cui in oggetto.

**Considerato che**

* Le aree industriali attrezzate e gli edifici a servizio di attività produttive sono, nel contesto programmatico e di intervento delineato, uno strumento indispensabile per sostenere e rafforzare la competitività ed il potenziale di sviluppo dei sistemi produttivi territoriali in riferimento e, con essi, del sistema economico regionale nel suo complesso;
* Sviluppumbria S.p.A., società in house providing della Regione e degli altri soci pubblici, è stata incaricata della gestione dei predetti compendi come previsto dalla sopracitata L.R. 9/2016, art.8, comma 3, e come confermato dalla D.G.R. n. 920 del 16/10/2020;
* Sviluppumbria S.p.A. per dare seguito all’incarico sopra descritto, in accordo con la Regione Umbria, stante i disposti normativi della L.R. 9/2016 sopracitata e dell’art.15 della l.r. 10/2018 s.m.i., ha inteso promuovere un procedimento ad evidenza pubblica per la selezione di soggetti privati cui affidare in concessione uno o più lotti dell’area ex Maratta per una durata pari ad anni 35 in considerazione di quanto previsto dalla citata legge regionale in termini di perseguimento di obiettivi di interesse regionale relativi allo sviluppo di aree del territorio colpite da crisi diffusa delle attività produttive e Sviluppumbria ha emanato gli avvisi per l’affidamento in concessione dei lotti dell’area industriale di Maratta ai sensi della L.R. n. 10/2018, provvedendo alla successiva gestione degli stessi;
* In data 26 novembre 2020 tra Comune di Terni, Regione Umbria e Sviluppumbria S.p.A. è stata sottoscritta la Convenzione per la definizione e regolamentazione degli oneri di urbanizzazione sia primaria che secondaria riguardanti l’area in oggetto con la riparametrazione in capo ai concessionari dei lotti degli oneri di urbanizzazione dell’area con specifica precisazione che gli stessi sono in capo ai soggetti concessionari;
* L’Avviso, è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Umbria – Supplemento ordinario Serie Avvisi e Concorsi ……………………………………..-, ed al termine della procedura di valutazione delle domande sono risultati aggiudicatari ………………………………………..;
* In data 28 luglio 2025 con atto a rogito Notaio Galletti, Rep. N. 44.786, racc. n. 22.115, registrato a Perugia il 29 luglio 2025, è stato confermato il conferimento da parte della Regione Umbria della procura a Sviluppumbria S.p.A. in esecuzione di quanto disposto dalla l.r. n.9/2016 art.8, comma 3, l.r. n.18/2018 art. 3 comma 3.

In conseguenza ed attuazione di quanto premesso, visto e considerato,

TRA

Il sottoscritto………………………………………….in qualità di rappresentante legale (o procuratore) di Sviluppumbria S.p.A. con sede in via Don Bosco, 11, 06124 Perugia – C.F./P.IVA 00267120541, domiciliato per la carica presso la sede sociale, la quale Società interviene nel presente atto come “concedente” ,

e

…………………………………., domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene nel presente atto in qualità di “concessionario”.

Si conviene e stipula quanto segue:

**ART.1**

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente accordo.

**ART.2**

1. Sviluppumbria S.p.A., in considerazione di quanto indicato nel considerato, concede in uso ……………………………….. i seguenti lotti:

* …………………………………

per lo svolgimento della seguente attività: **…………………………………………………….**.

Il tutto così come meglio descritto ed individuato dettagliatamente nell’Allegato sub n.1 all’Avviso che già sottoscritto ed approvato dalle parti, è da considerare parte integrante e sostanziale del presente atto.

**Tale concessione d’uso ha carattere obbligatorio ed è strumentale alla costituzione del diritto di superficie di cui al successivo art.12 comma 2.**

**ART.3**

1. Resta tassativamente vietata la subconcessione, parziale o totale di quanto in argomento, pena la immediata risoluzione della convenzione.

**ART.4**

1. La Concessione dei Lotti di cui all’art. 2 – comma 1 della presente convenzione di concessione, **ha una durata di anni 35 con decorrenza dalla sottoscrizione del presente atto.**
2. Tale durata potrà essere modificata se ed in quanto **non si verifichino** le condizioni di cui al successivo art.10, con particolare riguardo al mantenimento delle finalità di interesse regionale che hanno dato l’avvio alla procedura così come indicato nell’Avviso e chiarito nella premessa e nel considerato della presente convenzione. In tal caso anche il diritto di superficie costituito potrà essere modificato nei termini.
3. Nel caso di mancata o tardata riconsegna alla scadenza, il concessionario dovrà corrispondere un’indennità a titolo di occupazione senza titolo pari al canone di concessione a quel momento dovuto in virtù del presente atto, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

**ART.5**

1. Ai sensi e per gli effetti dell’art. 5 dell’Avviso pubblico e dell’offerta presentata dal concessionario …………………………. il canone complessivo per i 35 anni di durata della concessione è pari ad:

* ………………………………………………………………..

Il canone offerto è da intendersi al netto IVA ed alla fatturazione dei canoni provvederà Sviluppumbria S.p.A.

1. A partire dal secondo anno del periodo di concessione il canone sarà aggiornato in ragione del 100% dell’aumento del costo della vita accertato dall’Istat per le famiglie italiane.
2. Il canone dovrà essere versato in un’unica soluzione e in anticipo entro i primi 10 giorni dell’anno. Il Canone per il primo anno dovrà essere versato entro 30 giorni dalla stipula del presente atto e successivamente alla emissione della fattura da parte di Sviluppumbria S.p.A. mediante bonifico bancario secondo le modalità che verranno successivamente comunicate.
3. Oltre al canone come sopra determinato, dovranno essere versati gli oneri di urbanizzazione primaria che:

* Per il lotto………………………………..ammontano ad euro…………………………

1. Dovranno altresì essere versati gli oneri di urbanizzazione secondaria calcolati dal Comune di Terni al momento del rilascio del permesso di costruire.
2. A partire dal secondo anno la rata annuale relativa agli oneri di urbanizzazione primaria come al comma 4 determinata sarà rivalutata al tasso legale in vigore al momento del pagamento.

Il versamento della rata relativa agli oneri di urbanizzazione primaria dovrà essere effettuato contestualmente al versamento del canone di cui al comma 1 mediante bonifico secondo le modalità che verranno successivamente comunicate.

Il versamento della somma relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria dovrà essere effettuato entro e non oltre 30 gg dalla data di rilascio del permesso di costruire.

**ART.6**

1. Il concessionario non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento del canone, come anche quello degli oneri di cui all’art.5, e non potrà far valere alcuna eccezione o azione se non dopo aver pagato quanto dovuto. Non è consentita la compensazione con eventuali crediti vantati dal concessionario nei confronti della Regione Umbria e/o di Sviluppumbria S.p.A.

**ART.7**

1. Il mancato puntuale pagamento, in tutto o in parte, del canone, come della rata annuale relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e della somma relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria, nei termini e con le modalità di cui al precedente art.5, costituirà automaticamente in mora il concessionario.
2. Il protrarsi della morosità per un periodo pari o superiore a 18 mesi potrà comportare la risoluzione di diritto della presente concessione e salvo comunque il diritto alla quantificazione del maggior danno, nonché l’escussione della fideiussione.

**ART.8**

1. Tra le parti si conviene che al concessionario non è dovuta l’indennità per la perdita dell’avviamento per la cessazione della concessione, per qualunque causa anche se dipendente dal concedente.

**ART.9**

1. I Lotti sono concessi in uso nello stato in cui attualmente si trova/no del/i quale/i è stato redatto apposito verbale di sopralluogo sottoscritto dalle parti sottoscritto dalle parti già agli atti di Sviluppumbria S.p.A.

Il concessionario solleva il concedente da qualsiasi responsabilità. Qualsiasi danno arrecato dal concessionario o da chi per esso, sia al bene concesso che alle proprietà limitrofe, verrà addebitato al concessionario, maggiorato di ogni spesa inerente e valutato insindacabilmente salve le eventuali penalità di legge.

**ART.10**

1. Conseguentemente alla stipula della presente convenzione, oltre a quanto espressamente ivi previsto, è fatto obbligo al concessionario altresì di:
2. pagare le imposte e le tasse che gravano sul lotto dal momento della registrazione della concessione in uso;
3. farsi carico degli eventuali oneri di bonifica e rimessa in quota dei lotti in base alle norme urbanistiche, dalle eventuali prescrizioni e dalle norme tecniche di attuazione vigenti del Comune di Terni nonché dalla normativa regionale;
4. farsi carico delle spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili dati in concessione, compresi gli eventuali oneri di bonifica del lotto alla scadenza della convenzione per la concessione;
5. farsi carico di tutte le spese ed oneri relativi alle utenze, nonché delle eventuali opere connesse all’utilizzo delle stesse, nonché di farsi carico di tutte le altre spese ed oneri relativi alle utenze ed alle tasse o imposte di natura fiscale e/o tributaria, ivi compresa quella per l’asporto rifiuti (TARI), riconducibili alla concessione salvo il pro-quota se ed in quanto previsto dalla normativa tributaria;
6. rispettare le finalità di interesse regionale per cui l’utilizzo dei beni è concesso, nonché la normativa di riferimento, con riguardo al perseguimento degli obiettivi relativi allo sviluppo di aree del territorio colpite da crisi diffusa delle attività produttive;
7. custodire i compendi immobiliari individuati, oggetto della concessione, con diligenza del buon padre di famiglia;
8. a realizzare, a proprie spese, sui terreni industriali ottenuti in concessione, gli interventi funzionali allo svolgimento dell’attività che intende implementare, come dichiarata nella domanda, tenuto coto di quanto previsto al successivo art. 12 e di quanto previsto nei settori ammessi dalle norme urbanistiche, dalle eventuali prescrizioni e dalle norme tecniche di attuazione vigenti del Comune di Terni ovvero dalla normativa regionale;
9. dare pronta comunicazione al concedente del rilascio del permesso di costruire con la determinazione ad opera del Comune di Terni degli oneri di urbanizzazione secondaria;
10. dare pronta comunicazione al concedente di tutti i fatti e circostanze che possano determinare danni ai beni oggetto della concessione assumendosi ogni responsabilità per i danni che possano derivare a cose o persone nel corso dell’utilizzo dei beni medesimi;
11. mantenere per la durata della concessione i requisiti autodichiarati in sede di presentazione della domanda di partecipazione;
12. dare pronta comunicazione al concedente di tutte le variazioni e modifiche che riguardino il mantenimento dei requisiti, pena la risoluzione della convenzione nel caso in cui il concedente verifichi la non veridicità delle dichiarazioni rese ovvero accerti situazioni di non regolarità contributiva, previdenziale o fiscale.
13. Il Concedente potrà in ogni momento verificare il rispetto degli obblighi previsti in capo al concessionario e contestarne l’adempimento allo stesso concessionario che dovrà fornire motivazioni e giustificazioni entro e non oltre 15 giorni dal ricevimento della contestazione a pena risoluzione e decadenza della concessione ai sensi e per gli effetti del successivo art.15.

**ART.11**

1. Sviluppumbria S.p.A. si riserva la facoltà di eseguire ispezioni nel corso della durata della concessione e di prescrivere all’aggiudicatario l’esecuzione di lavori di manutenzione funzionali ed indispensabili per il mantenimento dell’uso del bene concesso coerente con le finalità di interesse regionale così come definite nel premesso e nel considerato della presente convenzione oltre che nell’Avviso pena la risoluzione del contratto di concessione del lotto/i.

**ART.12**

* 1. Il Concessionario, dopo la sottoscrizione della presente convenzione di concessione, così come previsto all’art. 10, deve realizzare sul/i terreno/i industriale/i di cui all’art. 2 gli interventi funzionali allo svolgimento dell’attività che intende implementare, come dichiarato nella domanda presentata e meglio specificato all’art. 2, tenuto conto di quanto previsto nei settori ammessi dalle norme urbanistiche, dalle eventuali prescrizioni e dalle norme tecniche di attuazione vigenti del Comune di Terni ovvero dalla normativa regionale e dovrà a tal fine adoperarsi per l’ottenimento delle necessarie autorizzazioni e certificazioni di cui dovrà sostenere, altresì, tutte le spese.
  2. Per gli interventi di cui al comma 1 del presente articolo, verrà riconosciuto al concessionario un diritto di superficie a tempo determinato collegato alla durata della concessione ai sensi e per gli effetti dell’art. 953 del c.c.. Il diritto di superficie, per il quale non sarà dovuto alcun corrispettivo, sarà regolato da apposito atto, opponibile ai terzi, stipulato in esecuzione della presente convenzione, di cui lo stesso aggiudicatario sosterrà interamente le spese, compresa l’imposta di registro.

A tal fine il Concessionario dovrà:

* + entro 1 anno dalla sottoscrizione della presente convenzione procedere alla stipula dell’atto di costituzione del diritto di superficie a termine;
  + entro 1 anno dalla costituzione del diritto di superficie a termine comprovare a Sviluppumbria S.p.A. la presentazione, a proprie spese, della richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi funzionali per cui è stato riconosciuto il diritto a termine;
  + realizzare, salvo ritardi dovuti a cause di forza maggiore non imputabili allo stesso aggiudicatario, entro i termini massimi di legge, gli interventi funzionali autorizzati dal titolo abilitativo presentato, che dovranno essere debitamente comprovati a Sviluppumbria S.p.A.

1. Sviluppumbria S.p.A. rimane estranea a tutti i rapporti giuridici costituiti dal concessionario o superficiario nei confronti di terzi.
2. Alla scadenza della convenzione di concessione, come nel caso di risoluzione anticipata ovvero revoca della stessa, i beni concessi in uso, comprensivi dell’eventuale intervento funzionale realizzato in virtù del diritto di superficie a tempo determinato del concessionario, torneranno nella piena disponibilità della Regione Umbria, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento se ed in quanto non siano stati contestati danni, nel qual caso la stessa Regione Umbria si riserva la facoltà di agire per il maggior danno. I miglioramenti apportati rimarranno di proprietà della Regione Umbria senza che il concessionario uscente possa vantare alcuna pretesa economica a nessun titolo e chiedere alcun risarcimento o indennizzo, anche in termini di avviamento, né pretendere alcun rimborso, ciò anche in deroga all’art. 1592 del c.c.**.** Resta salvo il diritto del concessionario uscente a togliere le addizioni apportate ai beni concessi ai sensi e per gli effetti dell’art. 1593 del c.c**..**

**ART.13**

* + - * 1. Le parti danno, altresì, atto della sottoscrizione di fideiussione*,* sottoscritta, ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 10, comma 1 lettere b) e c) dell’Avviso, per la durata della convenzione per la concessione del Lotto/i di terreno/i industriale/i di proprietà Regione Umbria e per un importo pari al 10% del canone complessivo aggiudicato per 35 anni (durata della concessione) a favore sia della Regione Umbria che di Sviluppumbria S.p.A., a garanzia della corresponsione a Sviluppumbria S.p.A. dei canoni pattuiti, degli oneri anche di urbanizzazione primaria e secondaria compreso il mancato pagamento degli stessi, e a garanzia del rimborso delle tasse e delle imposte, nonché dei danni che l’Ente (Regione Umbria) potrebbe avere nel corso di esecuzione della concessione medesima.

1. E’ vietata la subconcessione e la cessione sia totale che parziale della presente convenzione pena la risoluzione della stessa e fatto salvo il maggior danno a favore di Sviluppumbria S.p.A.

**ART.15**

1. La mancata osservanza delle clausole che regolano la Convenzione di concessione, darà luogo alla risoluzione della stessa, senza rivalsa alcuna da parte del concessionario.
2. La convenzione per la concessione si intenderà risolta per scadenza contrattuale ed inoltre si risolverà di diritto per inadempimento agli obblighi previsti a carico del concessionario sia dall’Avviso e dai suoi allegati, che qui si intendono completamente richiamati, che dalla presente convenzione**.** La risoluzione della presente convenzione comporterà automaticamente l’estinzione anticipata del diritto di superficie costituito, con obbligo in capo al concessionario di rendere opponibile a terzi la suddetta anticipata estinzione.
3. Trattandosi di concessione di beni indisponibili della Regione Umbria, il concedente potrà, qualora ciò fosse ritenuto indispensabile a scopi di pubblica utilità, revocare la concessione dandone un preavviso di un anno al concessionario, il quale non potrà vantare a nessun titolo alcuna pretesa economica anche con riferimento alla conseguente automatica risoluzione del contratto di concessione del diritto di superficie a tempo determinato di cui all’art. 11 dell’avviso.

**ART.16**

1. Ogni spesa dipendente dalla presente scrittura è posta a carico del concessionario.

**ART.17**

1. Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione si rinvia alle norme ed alle leggi vigenti in materia.

**ART.18**

1. Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti contraenti per la interpretazione e la esecuzione delle attività connesse con la concessione è competente esclusivamente il foro di Perugia.

FIRME

Per SVILUPPUMBRIA S.p.A.

……………………………….

Per ……………………………..