



COMUNE DI PALAIA
Provincia di Pisa

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

(Approvato con delibera C.C. n. 26 del 27/04/2018)

I N D I C E

- ART.1 Finalità
- ART.2 Bando di prenotazione – modalità d’assegnazione delle aree
- ART.3 Soggetti destinatari – domande d’assegnazione
- ART.4 Commissione
- ART. 5 istruttoria delle domande e graduatoria
- ART.6 Criteri di priorità e valutazione delle domande
- ART.7 Atto di cessione e concessione delle aree
- ART.8 Modalità di cessione e concessione delle aree
- ART.9 Modalità costruttive e vincoli
- ART.10 Prezzo di cessione e di concessione delle aree
- ART.11 Determinazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo relativo al costo di costruzione
- ART.12 Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria
- ART.13 Modalità e termini per il pagamento del prezzo di cessione o concessione
- ART.14 Corrispettivo per il rinnovo della concessione del diritto di superficie
- ART.15 Trasferimento degli immobili
- ART.16 Sanzioni per inadempienze dell’acquirente o concessionario
- ART.17 Norme finali

ART. 1
(finalità)

- 1) Il presente Regolamento disciplina le modalità e le condizioni per la cessione in proprietà e la concessione del diritto di superficie delle aree comprese nei Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP) del Comune di Palaia, ai sensi dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni.
- 2) Per quanto non diversamente disposto dalla legge 865/71 e dal presente Regolamento si applicano, in quanto compatibili, le norme della legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni, e le norme del Codice Civile.
- 3) Sono consentite altresì il comodato sia a titolo oneroso che gratuito, sul fabbricato edificato nel PIP come pure l'istituto del Rent To buy nonché la modifica della ragione sociale dell'assegnatario e il passaggio diretto secondo l'asse ereditario.

ART. 2
(bando di prenotazione - modalità d'assegnazione delle aree)

- 1) Il Responsabile del servizio competente emette appositi bandi, che pubblica con manifesto e con avvisi o comunicati stampa da inserire anche nel sito Web del Comune, nei quali sono precisati:
 - a) le aree disponibili, urbanizzate o in corso d'urbanizzazione, riferite alle quote da trasferire in proprietà o da concedere in diritto di superficie;
 - b) i corrispettivi dovuti per le aree e per le opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
 - c) i termini e le modalità di pagamento dei corrispettivi;
 - d) l'indicazione sommaria delle tipologie e degli indici fondiari;
 - e) il termine entro il quale deve essere presentata la domanda;
 - f) il contenuto e le modalità di presentazione della domanda e l'ufficio al quale deve essere presentata;
- 2) L'assegnazione diretta, in assenza di bando, potrà essere effettuata solo nel caso in cui il precedente bando sia andato deserto.
- 3) A parità d'altre condizioni, sia in caso d'assegnazione diretta che in caso di pubblicazione di bando, coloro che risultino proprietari d'aree comprese nei piani PIP alla data d'adozione dello stesso, e che siano in possesso dei requisiti per l'assegnazione di dette aree, avranno la priorità assoluta ai fini della cessione o concessione, purché dimostrino tale titolo.

ART. 3
(soggetti destinatari - domande d'assegnazione)

- 1) All'assegnazione delle aree comprese nei PIP possono concorrere le imprese industriali, artigianali, commerciali e di servizio, singolarmente o riunite in consorzi, purché regolarmente iscritte presso la C.C.I.A.A. per l'esercizio delle attività previste dagli strumenti urbanistici attuativi approvati.

- 2) Ogni impresa interessata, anche nei casi d'assegnazione diretta, dovrà inoltrare istanza in carta legale al Comune di Palaia.
- 3) Qualora l'impresa intenda ottenere un lotto ubicato in un'area particolare, dovrà darne specifica indicazione e fornire le motivazioni della richiesta.
- 4) Le aree potranno essere altresì assegnate in favore di società di leasing o di privati imprenditori per la realizzazione di strutture da dare in locazione o locazione con riscatto finale (Rent to buy), comodato, in favore d'aziende che intendono insediarsi nel PIP
- 5) In caso di mancato riscatto è fatto obbligo alla società di leasing o al privato imprenditore di cedere o locare l'immobile ai soggetti di cui al primo comma, alle condizioni previste dal presente Regolamento e dall'atto di cessione o concessione dell'area.
- 6) Possono essere destinatari delle aree del PIP anche i soggetti pubblici che intendono realizzare immobili necessari per lo svolgimento delle proprie funzioni istituzionali.

ART. 4 (Commissione)

1) Per l'esame e la valutazione delle domande è costituita una Commissione composta dal responsabile apicale della unità organizzativa comunale competente per materia, che la presiede, dal Segretario Comunale e dal Responsabile dell'ufficio urbanistica, oltre al segretario della commissione scelto tra i dipendenti interni dell'ente.

ART. 5 (Istruttoria delle domande e graduatoria)

- 1) La Commissione compie l'istruttoria delle domande pervenute a seguito del Bando e procede all'attribuzione dei relativi punteggi ai sensi dell'art. 6, redigendo la graduatoria provvisoria.
- 2) In caso di parità, la Commissione procede mediante sorteggio pubblico, la cui data e sede devono essere comunicate preventivamente agli interessati con invito a presenziare.
- 3) La graduatoria provvisoria è approvata con determinazione del responsabile apicale della unità organizzativa comunale competente per materia, è comunicata ai concorrenti ed è pubblicata per quindici giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune, e sul sito Web del Comune.
- 4) Durante tale periodo di pubblicazione ed entro i successivi quindici giorni gli interessati possono presentare opposizione alla graduatoria in forma scritta.
- 5) La Commissione Comunale esamina le opposizioni presentate e redige la graduatoria definitiva.
- 6) Il verbale che contiene le controdeduzioni alle opposizioni presentate e la graduatoria definitiva viene approvato con determinazione del responsabile apicale della unità organizzativa comunale competente per materia che costituisce Atto di assegnazione definitiva.

ART. 6
(criteri di priorità e valutazione delle domande)

1) Per la formulazione della graduatoria la Commissione valuterà le domande sulla base dei seguenti criteri di priorità e punteggio:

Caratteristiche soggettive -

- a) Società miste (pubblico/private) che intendono realizzare fabbricati da cedere in proprietà o in uso ad imprese (singole o associate) industriali, artigiane e commerciali e diservizio compatibili con le destinazioni previste dalla normativa vigente **Punti 7**;
- b) Consorzi (industriali, artigiani, commerciali e di servizio) che intendono realizzare fabbricati ad uso dei propri associati, compatibili con le destinazioni previste dalla normativa vigente **Punti 6**;
- c) Costituzione di gruppi d'operatori che utilizzano la possibilità di edificare a confine per la realizzazione di complessi coordinati aventi alcuni servizi in Comune **Punti 5**;
- d) Imprese artigianali **Punti 4**;
- e) Imprese industriali **Punti 3**;
- f) Imprese commerciali **Punti 2**;
- g) Imprese di servizio **Punti 1**;

Caratteristiche oggettive -

- a) Attività artigianali **Punti 4**;
- b) Attività industriali **Punti 3**;
- c) Attività commerciali, compatibili con le destinazioni previste dalla normativa vigente **Punti 2**;
- d) Attività di servizio, compatibili con le destinazioni previste dalla normativa vigente **Punti 1**;

Ulteriori criteri -

- a) Trasferimento d'attività esistente, ubicata in zona in contrasto con la normativa urbanistica vigente **Punti 8**;
- b) Attività già esistente nella zona artigianale, che necessita d'ampliamento **Punti 7**;
- c) Trasferimento d'attività esistente, frazionata in più sedi **Punti 6**;
- e) Insediamento di nuova attività artigianale **Punti 4**;
- f) Insediamento di nuova attività industriale **Punti 3**;
- g) Insediamento di nuova attività commerciale **Punti 2**;
- h) Insediamento di nuova attività di servizio **Punti 1**;

2) Nei casi di parità di punteggio si procederà mediante sorteggio alla presenza delle ditte interessate.

3) Godranno di precedenza assoluta le istanze presentate dagli Enti Pubblici.

ART. 7
(atto di cessione e concessione delle aree)

1) La cessione in proprietà e la concessione in diritto di superficie delle aree del PIP è effettuata con determinazione del responsabile apicale della unità organizzativa comunale competente per materia

2) Con lo stesso atto è determinato il contenuto della convenzione, da stipularsi per atto pubblico tra il Comune ed il richiedente, e da trascriversi presso la competente Agenzia del Territorio, convenzione che dovrà contenere:

a) la determinazione del prezzo per la cessione del diritto di proprietà o concessione delle aree e le modalità di pagamento, comprensivo del costo di acquisizione delle aree e degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

b) l'obbligo a presentare la richiesta del titolo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

c) le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione e le modalità di controllo e collaudo;

d) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;

e) il termine per la presentazione della richiesta del titolo edilizio, per l'inizio dei lavori e per l'ultimazione degli edifici;

f) le sanzioni a carico del cessionario o concessionario delle aree per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione o concessione;

g) gli ulteriori impegni a carico del cessionario o concessionario;

3) la mancata presentazione alla stipula dell'atto di convenzione comporta la decadenza dell'assegnazione.

4) Nei contratti di cessione e di concessione delle aree deve essere trascritto o allegato il presente regolamento per formarne parte integrante e sostanziale, in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.

5) Il responsabile apicale della unità organizzativa comunale competente per materia può procedere alla cessione o alla concessione diretta, anche in caso di pluralità di domande, a favore d'impresе per le quali il Comune abbia disposto il trasferimento in seguito all'applicazione dei Regolamenti d'Igiene, Edilizia, Polizia Urbana o d'altri provvedimenti amministrativi, prescindendo dal bando di cui all'art. 2 e dai criteri di cui all'art.6 del presente Regolamento.

ART. 8

(modalità di cessione e concessione delle aree)

1) Ai sensi dell'art. 27 della legge n.865/71, le aree espropriate o comunque acquisite dal Comune e dallo stesso urbanizzate saranno cedute in proprietà e in diritto di superficie, alle condizioni di seguito indicate.

2) Compete alla Giunta Comunale determinare la quantità delle aree o dei lotti da cedere in proprietà o da concedere in diritto di superficie.

3) Le aree saranno cedute in DIRITTO DI PROPRIETÀ con le seguenti modalità:

a) l'area è ceduta in proprietà senza particolari limitazioni, salvo quelle previste dal Regolamento e dalla convenzione;

b) gli immobili su di essa edificati potranno essere venduti o locati, dati in comodato o soggetti all'istituto del Rent To Buy solo dopo che siano decorsi 5 anni dalla data d'agibilità o d'abitabilità, previa specifica autorizzazione rilasciata dal responsabile apicale della unità organizzativa comunale competente per materia.

La vendita potrà essere autorizzata dal responsabile della unità organizzativa comunale competente per materia previo pagamento della differenza tra il prezzo di cessione iniziale corrisposto a suo tempo al Comune rivaluto alla data di cessione con incremento ISTAT (FOI). Dopo il primo riscatto le successive eventuali vendite saranno seguite a prezzo di libero mercato a favore delle imprese aventi i requisiti indicati nel Regolamento .

c) Qualora non venga rispettato il termine dei cinque anni sopraindicati, la suddetta autorizzazione potrà essere rilasciata previa applicazione e pagamento di una penale pari al 30% del prezzo complessivo di cessione dell'area, riferito alla data della richiesta di vendita;

d) la vendita o locazione il comodato e l'istituto del Rent To buy saranno consentite al prezzo o al canone concordato tra le parti e con l'assenso del responsabile apicale della unità organizzativa comunale competente per materia, e all'accertamento dei requisiti indicati nel Regolamento da parte dell'impresa subentrante.

4)) Le aree saranno concesse in DIRITTO DI SUPERFICIE con le seguenti modalità:

a) l'area rimane di proprietà del Comune concedente mentre l'impresa ha il diritto di costruirvi e mantenervi i fabbricati conformi ai progetti approvati;

b) la durata della concessione è fissata in anni 99 salvo il caso previsto dal penultimo comma dell'art. 27 della legge n.865/71; alla scadenza la concessione potrà essere rinnovata per un uguale periodo, il diritto di superficie è commerciabile, ipotecabile ed ereditabile;

c) gli immobili edificati potranno essere venduti o locati dati in comodato o soggetti all'istituto del Rent To Buy solo dopo che siano trascorsi 5 anni dalla data d'agibilità o d'abitabilità, previa specifica autorizzazione rilasciata dal responsabile apicale della unità organizzativa comunale competente per materia;

c) In caso di vendita o decadenza dell'assegnazione o allo scadere del termine il diritto di superficie si estingue e l'Amministrazione Comunale rientra nella disponibilità dell'area ceduta ed acquisisce altresì la piena proprietà delle costruzioni soprastanti previo pagamento all'assegnatario di un corrispettivo di importo pari al costo di costruzione aggiornato degli immobili e degli impianti, epurato di una quota per vetustà, commisurata agli anni trascorsi dalla data di agibilità dell'immobile.

La stima verrà effettuata da una terna peritale così composta:

- n. 1 tecnico nominato dell'Amministrazione Comunale;
- n. 1 tecnico nominato dal concessionario del diritto di superficie;
- n. 1 tecnico nominato d'intesa dalle parti o, in caso di mancata intesa, dal Tribunale di Pisa. Tale giudizio è inappellabile.

d) Qualora non venga rispettato il termine dei cinque anni sopraindicati, la suddetta autorizzazione potrà essere rilasciata previa applicazione e pagamento di una penale pari al 30% del prezzo complessivo di cessione dell'area, riferito alla data della richiesta riferito alla data della richiesta dell'autorizzazione;

e) la vendita o la locazione il comodato e l'istituto del Rent To buy dell'immobile edificato sul lotto saranno consentite al prezzo o al canone concordato tra le parti e con l'assenso del responsabile apicale della unità organizzativa comunale competente per materia, e all'accertamento dei requisiti indicati nel Regolamento da parte dell'impresa subentrante.

5) E' vietato il trasferimento dell'area (ceduta in proprietà o concessa in diritto di superficie) non ancora edificata o edificata in misura inferiore al 50% (cinquanta per cento) della superficie copribile del lotto.

6) Sono vietati, il trasferimento, la vendita, in modo frazionato, dell'area ceduta in proprietà o concessa in diritto di superficie e delle unità immobiliari su di essa eventualmente realizzate ed a qualunque destinazione finalizzate.

7) Per comprovate esigenze e ragioni aziendali, il responsabile apicale della unità organizzativa comunale competente per materia potrà autorizzare la cessione parziale (vendita, locazione, comodato, Rent To Buy, trasferimento del diritto di superficie) degli edifici realizzati, previa presentazione di un progetto di ristrutturazione degli edifici medesimi e delle relative aree di pertinenza, al fine di assicurare la corretta organizzazione del lotto e degli standard urbanistici, e previo pagamento dei contributi, se dovuti, di cui alla legge regionale n. 65/2014. L'eventuale abitazione realizzata potrà essere ceduta in vendita solamente se unita ad una porzione, superiore al 50% della superficie coperta, degli edifici aziendali edificati nel lotto.

ART.9 **(modalità costruttive e vincoli)**

1) Entro 12 mesi dalla data di stipula della convenzione, il concessionario o cessionario predisporrà il progetto d'ogni singolo edificio e lo presenterà al Comune per l'ottenimento del prescritto titolo abilitativo.

2) Il progetto dovrà essere redatto sulla base delle Norme Tecniche d'Attuazione del PRG vigente e del PIP, delle disposizioni legislative vigenti in materia e nel rispetto di quanto disposto dal Regolamento Urbanistico del Comune, e la costruzione dovrà impegnare almeno il 50% della superficie massima copribile del lotto.

3) Le abitazioni sono ammesse esclusivamente per il proprietario, il conduttore dell'azienda o per l'eventuale custode.

4) L'istruttoria delle domande di rilascio del titolo abilitativo seguirà le ordinarie norme e disposizioni vigenti in materia.

5) I lavori di costruzione degli immobili dovranno essere iniziati entro 12 mesi dal rilascio del titolo abilitativo e dovranno essere ultimati entro 36 mesi dal loro inizio, salvo proroghe da concedersi dal responsabile apicale della unità organizzativa comunale competente per materia per cause di forza maggiore o nei casi previsti dalle disposizioni vigenti in materia. In caso di inadempienza saranno applicate le sanzioni previste dal successivo art. 16 comma 1;

6) Tutti gli edifici, gli eventuali corpi accessori e le aree scoperte rimangono vincolati alla destinazione e modalità d'utilizzazione indicati nei progetti approvati.

7) Ogni modificazione alla destinazione d'uso degli immobili, anche se non comportante modifiche di carattere edilizio, è sottoposta a specifica autorizzazione del responsabile apicale della unità organizzativa comunale competente per materia o al titolo abilitativo di cui alla Legge Regionale n.65/2014 ed al pagamento dei relativi oneri d'urbanizzazione nonché del costo di costruzione, se dovuti, ai sensi della legge medesima e con le modalità indicate nelle deliberazioni consiliari attuative della legge stessa.

ART. 10

(prezzo di cessione e di concessione delle aree)

1) Il prezzo della cessione in proprietà e della concessione in diritto di superficie delle aree del PIP deve essere determinato in misura tale da coprire le spese di seguito indicate:

- a) costo di acquisizione delle aree, recupero spese eseguite sul lotto e oneri finanziari;
- b) costo delle opere d'urbanizzazione primaria;
- c) costo degli opere di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi liquidi e gassosi, nonché i costi necessari alla sistemazione dei luoghi ove siano alterate le caratteristiche;
- d) quota parte del costo delle opere d'urbanizzazione secondaria.

2) Per il corrispettivo afferente alle opere di urbanizzazione primaria, una volta approvato il progetto esecutivo, risulterà noto il loro costo sulla base di un computo metrico estimativo afferente il comparto produttivo di riferimento o un suo stralcio funzionale. Il progetto dovrà essere predisposto dall'Amministrazione Comunale prima di procedere all'assegnazione delle aree edificabili .

ART. 11

(determinazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo relativo al costo di costruzione)

1) Gli interventi nel PIP ai sensi dell'art. 191, comma 4, della Legge Regionale 65/2014 sono realizzati a titolo gratuito, fatta eccezioni per le destinazioni turistiche, commerciali, direzionali per le quali si applica l'art. 189, comma 2, della Legge Regionale medesima.

ART. 12

(esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria)

1) Uno o più operatori riuniti in consorzio potranno attuare direttamente il progetto delle opere di urbanizzazione primaria scomputando parzialmente o totalmente dal corrispettivo afferente le opere di cui trattasi. La spesa corrispondente allo "Stralcio Funzionale" che s'intende realizzare, dovrà essere approvato preliminarmente dalla Giunta Comunale e previa presentazione di opportune garanzie secondo le modalità previste dall'art. 13 della Legge 3.1.1978, n.1.

2) L'impegno all'esecuzione diretta delle suddette opere di urbanizzazione primaria dovrà risultare dall'apposita convenzione ai sensi dell'art. 27 della legge n.865/71

ART.13

(modalità e termini per il pagamento del prezzo di cessione o concessione)

1) Il prezzo di cessione o concessione così come determinato al precedente art. 10) sarà corrisposto al Comune prima della stipula della convenzione.

2) In alternativa al pagamento in unica soluzione, su esplicita richiesta dell'assegnatario, è consentita la rateizzazione dell'importo dovuto con le seguenti modalità:

3) E' ammessa la rateizzazione del prezzo con le seguenti modalità:

- a) 50% al momento dell'assegnazione provvisoria da parte della commissione competente;
- b) 25% entro il 3° mese decorrente dall'atto di determinazione del responsabile apicale della unità organizzativa comunale competente per materia che approva l'assegnazione definitiva;
- c) 25% alla stipula del contratto e comunque non oltre 12 mesi dall'assegnazione definitiva.

ART. 14

(corrispettivo per il rinnovo della concessione del diritto di superficie)

1) Il corrispettivo per il rinnovo della concessione in diritto di superficie sarà determinato sulla base dei costi attuali dall'Amministrazione Comunale sostenuti e rivalutati al momento del rinnovo.

ART. 15

(trasferimento degli immobili)

1) In forza del trasferimento degli immobili realizzati sulle aree cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie, gli acquirenti, e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del venditore o del concessionario relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dal presente Regolamento.

2) Negli atti di trasferimento degli immobili dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare il presente Regolamento e s'impegna a non usare o disporre degli immobili in contrasto con le prescrizioni della Legge 22.10.1971, n.865, e del Regolamento medesimo.

3) Le clausole in questione dovranno essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

ART. 16

(sanzioni per inadempienze dell'acquirente o concessionario)

1) Nel caso di inosservanza, da parte dell'acquirente o del concessionario, del divieto, previsto dal presente Regolamento, di cedere a terzi, salvo preventiva autorizzazione del responsabile apicale della unità organizzativa comunale competente per materia, l'area non ancora edificata o edificata in misura inferiore al 50% (cinquanta per cento) della superficie copribile del lotto, nonché nel caso di mancato rispetto del termine per la presentazione del progetto o di mancato rispetto dei termini iniziali o finali dei lavori, il responsabile apicale della unità organizzativa comunale competente per materia potrà dichiarare risolto l'atto di cessione o decaduto l'atto di concessione, e trattenere il 20% dell'intero corrispettivo della cessione o concessione dell'area, salvo i maggiori danni.

2) Le opere eventualmente realizzate saranno indennizzate dal Comune all'originario acquirente o concessionario, sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati rispettivamente dal responsabile apicale della unità organizzativa comunale competente per materia, dal proprietario o concessionario decaduto e dal nuovo acquirente o concessionario, al momento della recessione a terza persona dell'area stessa; spese della stima saranno a carico completo della parte inadempiente.

3) Qualora, per effetto della risoluzione dell'atto di cessione in proprietà o di decadenza dell'atto di concessione in diritto di superficie, il Comune, ai sensi dell'art. 37 della legge n.865/71, subentri nelle obbligazioni derivanti dai mutui ipotecari concessi da istituti di credito all'originario acquirente o concessionario, il Comune sarà tenuto a corrispondere a quest'ultimo indennizzo per le opere eventualmente realizzate, previa detrazione di una somma pari all'importo del mutuo stesso maggiorato dei relativi oneri, fermi sempre restando i maggiori danni.

4) In caso di determinazione del prezzo di vendita o del canone di locazione, o sua revisione, in misura superiore a quella stabilita, si avrà rispettivamente la risoluzione dell'atto di cessione o decadenza dell'atto di concessione, e l'applicazione di una penalità a favore del Comune pari a 5 volte la differenza dei due canoni riferita alla durata del contratto di locazione.

5) Nel caso di cambiamento di destinazione d'uso degli immobili o di parte di essi senza la preventiva autorizzazione del responsabile apicale della unità organizzativa comunale competente per materia e/o il prescritto titolo abilitativo per la realizzazione delle opere edilizie, il cessionario o concessionario sarà tenuto, oltre al ripristino della destinazione originaria, al pagamento di una penale non inferiore a €. 10.000,00 (euro diecimila)

6) La determinazione dell'importo effettivo della penale, compete responsabile apicale della unità organizzativa comunale competente per materia

7) Nei casi di persistenti e gravi violazioni ed inadempienze il Comune avrà il diritto di chiedere la risoluzione del contratto di cessione o la decadenza dell'atto di concessione e di acquisire tutte le proprietà (area e fabbricati e loro pertinenze) ad un prezzo pari al 75% del valore di stima determinato da un perito nominato dal Presidente del Tribunale di Pisa.

8) Nei casi in cui sia stata dichiarata la risoluzione della convenzione, ai sensi del 1° comma del presente articolo, quando l'acquirente o il concessionario chiede la revoca della determinazione che dichiara la risoluzione e presenta il previsto progetto delle opere da realizzare, è applicata una penale nella misura del 20% dell'intero corrispettivo pagato per la cessione o la concessione dell'area, che dovrà essere pagata prima del rilascio del provvedimento che autorizza la realizzazione delle nuove opere previste.

ART. 17 **(norme finali)**

1) Le convenzioni stipulate precedentemente all'entrata in vigore del presente Regolamento potranno essere adeguate su richiesta del cessionario o concessionario alle disposizioni previste nel presente regolamento.

2) Dall'entrata in vigore del presente regolamento saranno abrogate tutte le disposizioni precedenti risultanti da pregressi regolamenti adottati.