

SCHEMA TIPO

COMPROMESSO DI CESSIONE LOTTO DI TERRENO IN ZONA INDUSTRIALE

L'anno _____ addì _____ del mese di _____ in Olbia

T R A

Il Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna - Gallura, con sede in Olbia loc. Cala Saccaia, (che per brevità sarà appresso denominato "Consorzio"), rappresentato in forza della regolamentazione consortile dal Direttore Generale dott. Aldo Carta, da una parte

E

la Ditta _____ avente sede in Olbia via _____, P.IVA(_____), annotata con la qualifica di impresa artigiana(sezione speciale) il 27/05/2009 della Camera di Commercio di Sassari n. di _____, che per brevità sarà appresso denominata "Ditta" rappresentata da _____ nata a _____) il _____, residente a via _____, che interviene in qualità di amministratore unico.

P R E M E S S O

- che a seguito di specifica richiesta formulata dalla predetta "Ditta" al fine di realizzare un insediamento edilizio da destinarsi ad attività di _____, e di cui al progetto di massima e correlato studio di fattibilità economica e finanziaria redatto da professionisti abilitati;
- che il Consorzio con verbale di Deliberazione del Commissario Straordinario n.524 del 30/03/2000 ha deliberato l'attività di assegnazione di lotti di terreno ricadenti nell'agglomerato industriale di Olbia e provenienti da attività espropriativa ex art.53, c.7, D.P.R. n.218/78 in quanto ricompresi nel P.R.T.C.;
- che con la predetta deliberazione del Commissario straordinario, e le successive modifiche ed integrazioni di cui alla delibera Commissariale n. 587/2000 ed alle delibere del Consiglio di Amministrazione n. 77/01, 45/2002, 49/2002 e 74/2006, si è fissato il modo di determinazione del prezzo anche in correlazione

all'approvazione del P.E.F. e le modalità di cessione delle aree nell'ambito dell'agglomerato industriale di Olbia, e che pertanto le dette deliberazioni devono intendersi parte integrante e sostanziale della presente convenzione;

- che le ditte assegnatarie dei lotti industriali ricompresi nel comprensorio urbanistico di competenza del CONSORZIO dovranno accollarsi i costi relativi alla costruzione delle opere di urbanizzazione primarie mancanti e a quelle già realizzate dal Consorzio, tenuto conto delle direttive pianificatorie scaturenti dal P.R.T.C. ex art. 22 della L.R. n. 21 del 2011 e degli atti di programmazione riconosciuti dal C.I.P.N.E.S. GALLURA, nonché dell'art.2, L.R. n.10/08.

- che l'incidenza massima della spesa urbanizzativa anzidetta viene commisurata sulla base della Deliberazione del C.C. del Comune di Olbia n. 62/2005 e della successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 41 del 05/05/2011.

- che conseguentemente il CONSORZIO in sede di rogito della presente promessa di vendita dovrà incrementare il prezzo corrispettivo della compravendita di un importo aggiuntivo equivalente all'ammontare degli oneri connessi alla spesa urbanizzativa da esso sostenuta e da sostenersi a carico del promissario acquirente in rapporto alla quota parte della superficie del lotto assegnato

- che conseguentemente la parte promissaria acquirente sarà esonerata dal pagamento al Comune del contributo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previsto dall'Art.16 del D.P.R. 380/2001 in sede di rilascio del titolo edificatorio da parte del competente Comune di Olbia.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 (Premessa)

La premessa fa parte integrante della presente scrittura.

ART. 2 (Oggetto)

Il Consorzio promittente si impegna a cedere alla Ditta promissaria la superficie di circa **mq.** di terreno ubicata in Comune di Olbia, nell'agglomerato Industriale consortile di Olbia ed esattamente individuata in Catasto al F. , mapp. . Pertanto la superficie totale di acquisto dell'area risulta di mq. , risultante confinante con .

Detto impegno, costituente condizione sospensiva delle cessione immobiliare, è finalizzato alla necessaria utilizzazione produttiva del fondo secondo le finalità e i termini fissati dall'art.53, c.7 D.P.R. n.218/78; a tal fine il Consorzio dichiara che l'immobile promesso è ad esso pervenuto a titolo originario in forza di atto di natura espropriativa posto in essere in data _____.

ART. 3 (Stipula atto definitivo di vendita condizionale)

La Ditta promissaria acquirente in premessa identificata, a sua volta si obbliga ed impegna ad acquistare la superficie di circa **mq.** di terreno in oggetto e ad addivenire alla stipula dell'atto pubblico di acquisizione sospensivamente condizionata della proprietà fondiaria in conformità alla regolamentazione contrattuale tipo in uso presso il Consorzio che la ditta accetta sin d'ora avendone presa visione e piena conoscenza entro il termine dichiarato e partecipato dal Consorzio, e comunque entro il termine perentorio di mesi sei(6) dalla stipula della presente scrittura in positivo esito alla dovuta autocertificazione da depositarsi a cura della ditta presso il S.U.A.P. del competente Comune ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, c. 21, della L.R. n. 3/2008 e s.m.i. Detto termine potrà essere prorogato, per iscritto, dal Consorzio, in base alle giustificazioni fornite, su istanza della Ditta e con dimostrazione della esigenza obiettiva ed incolpevole di tale proroga, con esclusione di qualsiasi responsabilità del Consorzio in ordine all'esercizio dell'eventuale azione di riscatto dell'immobile riconosciuto in

capo alla ditta espropriata ai sensi dell'art.53, c.7, D.P.R. 218/78.

ART. 4 (Corrispettivo)

Il prezzo della stipulanda compravendita viene stabilito in rapporto alla specifica vincolante destinazione d'uso convenuta in €. al mq. nel rispetto del dispositivo della già richiamata deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 49 del 26/11/2002, e 74/2006 e da ultimo determinato con la delibera assembleare di approvazione del vigente Piano Economico Finanziario.

Detto prezzo, pertanto, ammonta a **Euro** () circa e verrà comunque determinato, nel suo esatto ammontare complessivo, in base alla effettiva ed esatta misurazione dell'area sopra specificata, prima della stipula dell'atto pubblico di compravendita, nonché in base alla esatta quantificazione dei costi di compravendita sostenuti dal Consorzio ricomprendendovi anche quelli riferiti alla sussistenza e al godimento dei diritti dominicali sul fondo promesso.

ART. 5 (Penale)

All'atto della firma della presente scrittura la "Ditta" versa al "Consorzio", a titolo di penale ex art. 1382 la somma di con assegno bancario (n.) tratto presso , concessa a garanzia dell'adempimento degli obblighi contemplati nel presente atto, pari al 50% del prezzo di vendita liquidato all'atto della stipula del trasferimento della proprietà dell'immobile; tale somma in caso di regolare adempimento verrà imputata al prezzo, che deve essere saldato al momento del trasferimento sotto condizione sospensiva dello immobile, consistente nella puntuale realizzazione ed esercizio dell'investimento produttivo.

ART. 6 - (Stato terreno ed effetto traslativo della proprietà)

L'immobile verrà compravenduto nello stato ed essere in cui attualmente si trova (stato ben noto alla parte acquirente, che lo

ha visitato e gradito) e delimitato nei suoi confini, con ogni diritto, azione e ragione inerente, servitu' attiva ed eventuale servitu' passiva, pertinenza ed accessione, per la puntuale necessaria utilizzazione produttiva ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, c.7, D.P.R.218/78; la traslazione assoluta ed immediata del diritto di proprietà nella parte acquirente si verificherà solo all'atto della stipulazione del contratto definitivo di compravendita al verificarsi della condizione sospensiva ivi fissata (realizzazione ed esercizio dell'insediamento produttivo programmato).

ART. 7 (Garanzie)

Il Consorzio garantisce la proprietà e l'assoluta libertà da ipoteche, pesi e vincoli di qualsiasi specie sull'immobile oggetto della stipulanda compravendita, salve le norme generali e speciali, presenti e future applicabili nel proprio comprensorio o comunque, nella zona, con prestazione della garanzia ex - lege per i casi di evizione, spoglio, danno e molestia, fatta salva l'esclusione di responsabilità del Consorzio come stabilito nel successivo art. 9, c. 1, lett. L), e per l'ipotesi dell'eventuale azione di retrocessione esercitabile dalla ditta espropriata dell'immobile in oggetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, c.7 D.P.R. n.218/78 (perdurante inutilizzazione produttiva del terreno ceduto).

ART. 8 (Disponibilità del fondo ed obblighi tributari della ditta promissaria acquirente)

Dal momento in cui, con l'avverarsi della condizione sospensiva stipulata tra le parti con l'atto definitivo di compravendita, avverrà il trasferimento del diritto di proprietà in capo alla parte acquirente, quest'ultima dovrà pagare le tasse, le imposte ed ogni altro onere relativo alla titolarità dell'immobile compravenduto, mentre andranno a suo favore i relativi frutti. Con il presente atto si concede comunque al promissario acquirente titolo di disponibilità sul fondo promesso, al preciso ed unico

scopo di poter conseguire i necessari titoli occorrenti per l'edificazione produttiva dello stesso; nell'ipotesi che alla data di sottoscrizione della presente scrittura non si sia perfezionato ovvero sia venuto meno il titolo acquisitivo del terreno in capo al Consorzio sarà cura dello stesso, non appena conseguite la titolarità dominicale, provvedere alla formale comunicazione ai sensi dell'art.1478 c.c.; sulla parte promissaria acquirente grava ogni relativo onere conseguente alla concessa disponibilità dell'immobile e segnatamente l'obbligo tributario anche a titolo di acollo conseguente alla applicazione della normativa fiscale concernente la tassazione per la disponibilità ed uso degli immobili e segnatamente l'imposta comunale sugli immobili ex decreto legislativo 504/92 e quella in materia di gestione dei rifiuti, tenendo perciò indenne il Consorzio che potrà far valere eventuali diritti di rivalsa verso il promissario in sede di vendita definitiva.

Nell'evenienza della risoluzione del presente compromesso di vendita agli effetti del successivo art.11 è ovviamente fatto obbligo al promissario acquirente di astenersi immediatamente dall'avviare o continuare qualsiasi attività ed iniziativa inerente la disponibilità dell'immobile oggetto della presente scrittura negoziale; in ogni caso l'esercizio dei diritti conseguenti all'ottenimento del permesso amministrativo ad edificare e delle facoltà inerenti il godimento del fondo è subordinato alla regolare stipula dell'atto definitivo di vendita fatto salvo quanto specificamente convenuto.

ART. 9 (Obblighi della ditta promissaria acquirente)

La "Ditta" acquirente si impegna:

- A) destinare l'area in oggetto esclusivamente per la realizzazione delle opere e degli interventi di cui all'apposita relazione tecnico economica per la necessaria utilizzazione produttiva annessa alla istanza di assegnazione del _____ , prot. _____;
- B) a presentare la progettazione definitiva entro giorni 60(nel

caso di edifici di tipo artigianale)/mesi 4 (nel caso di edifici commerciali e servizi) dalla data di stottoscrizione della presente scrittura, ed a conseguire entro la data della stipula del rogito di compravendita e comunque entro il termine essenziale e perentorio di mesi 6 dalla sottoscrizione della presente le necessarie autorizzazioni edificatorie, per la esecuzione dell'intervento, nel rispetto delle finalità di utilizzazione produttiva in premessa descritte mediante l'autocertificazione presso il S.U.A.P. del Comune competente ex art. 1, c. 21, della L.R. n. 3/2008 e s.m.i.

C) a provvedere a proprie cure e spese, nel terreno acquistando, alle opere di smaltimento delle acque bianche e lorde nei collettori di fognatura, previa la loro depurazione mediante idoneo sistema ed osservando le norme nazionali regionali, nonché i regolamenti locali e consortili, presenti e futuri, relativi alla materia;

D) di adottare, attenendosi alla normativa nazionale per le zone maggiormente industrializzate e alla regolamentazione locale e consortile, gli accorgimenti necessari per evitare che immissioni, scarichi, esalazioni, rumori, ecc. provochino modificazioni e alterazioni dei luoghi oltre a danni e fastidi di qualsiasivoglia genere;

E) ad usufruire, in via onerosa, dei servizi generali che saranno somministrati, nell'ambito dell'area industriale, dal Consorzio, o da chi per esso, assoggettandosi al pagamento delle tariffe stabilite per i suddetti servizi dal Consorzio stesso anche ai sensi dell'art.2 c.1 lettera d della L.R. n.10/09, e dell'art. 11, c..2 della L. 341/95;

F) a rispettare le norme concernenti la regolamentazione della zona industriale, per poter godere, nel contempo, di tutte le agevolazioni, benefici ad essa inerenti;

G) ad accettare sin d'ora, e senza riserva alcuna, l'attività di vigilanza che il Consorzio vorrà esercitare sulla costruzione in

base alle norme vigenti;

H) a destinare la superficie del lotto non coperta dal fabbricato a sistemazioni esterne e a verde secondo apposito progetto da approvarsi dal C.I.P.N.E.S. - GALLURA;

I) ad assolvere ogni necessario obbligo prestazionale e finanziario connesso alla progettazione, costruzione ed utilizzo delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture territoriali realizzate o gestite ed esercitate dal C.I.P.N.E.S.-Gallura in osservanza delle prescrizioni del Consorzio ai sensi della normativa di attuazione del Piano Regolatore Industriale nonché ai sensi della L.R. n. 10/2008.

L) ad esonerare espressamente il Consorzio da qualsivoglia onere e responsabilità in ragione dell'eventuale sussistenza di servitù non apparenti, non censite, ne titolate, eventualmente realizzate sul fondo da soggetti terzi, pubblici e/o privati, non debitamente autorizzati.

M) di sottostare alla regolamentazione tipo del contratto di cessione sospensivamente condizionato previamente esaminata ed accettata con la sottoscrizione della presente, e che sarà sottoscritta integralmente dalla promissaria ditta acquirente in quanto già conosciuta ed accettata dalla stessa.

ART. 10 (Osservanza disciplina edilizia e paesaggistica)

Il progetto, di cui è menzione nel precedente art. 9, rispettoso della legislazione edilizia e paesaggistica nonché della disciplina d'uso territoriale contenuta nel P.R.T.I. del Consorzio, non potrà essere modificato, in fase di esecuzione, o successivamente alla sua realizzazione, senza il preventivo consenso scritto del "Consorzio" medesimo. Ogni trasgressione della normativa edilizia sarà soggetta, da parte degli organi competenti, alle sanzioni stabilite dalle leggi urbanistiche che saranno tutte a carico dello acquirente esclusa ogni responsabilità solidale o sussidiaria del C.I.P.N.E.S.- GALLURA, e cio' anche per patto espresso.

ART. 11 (Termini essenziali e clausola risolutiva)

Tutti i termini e le prescrizioni di cui all'art. 3 e all'art. 9, nonché le ulteriori prescrizioni di cui all'art.10 sono essenziali e la loro inosservanza comporterà espressamente la risoluzione di diritto del contratto, a norma dell'art. 1456 e 1457 del C.C. salvo che sia concessa, per quanto riguarda i termini ad adempiere, proroga per iscritto da parte del Consorzio per esigenze di carattere tecnico ed amministrativo debitamente comprovate da idonea documentazione che ne giustificano il ritardo nell'adempimento.

Naturalmente in caso di inadempimento dell'acquirente promissario farà carico ad esso ogni spesa relativa e conseguente al mancato sfruttamento dell'immobile.

ART. 12 (Risoluzione - Miglioramenti del fondo)

Concretizzandosi la risoluzione del contratto ex art. 1456 del C.C., per l'inosservanza nei termini essenziali stabiliti delle prescrizioni di cui sopra da parte della promissaria acquirente, al medesimo spetterà unicamente per le opere legittimamente eseguite ovvero installate con il consenso del Consorzio in pendenza del presente atto, il rimborso della minor somma fra lo speso ed il migliorato; e ciò esclusivamente nei limiti della proficua utilizzazione che può trarne l'Ente venditore ovvero il nuovo assegnatario da esso individuato, con valutazione delle migliorie e delle accessioni da effettuarsi unicamente sulla base di regolari atti negoziali (appalti, contratti d'opera, acquisizione materiali, servizi e forniture a vario titolo giuridico, etc.) aventi data certa, nonché documentazione contabile, fiscale, nonché previdenziale-assicurativa, antinfortunistica relativamente alla mano d'opera impiegata, etc.; e ciò a giustificazione e dovuta comprova delle spese indennizzabili concretamente sostenute dalla ditta promissaria acquirente per le opere legittimamente ed utilmente realizzate nella vigenza del presente atto nonché in base a titoli

edificatori e paesaggistici inerenti all'utilizzazione del fondo oggetto del presente atto.

La ditta promissaria acquirente dovrà comunque risarcire il Consorzio promittente degli eventuali danni arrecati al terreno ed il Consorzio correlativamente avrà diritto ad incamerare definitivamente la penale versata dalla promissaria acquirente.

ART. 13 (Rinuncia esecuzione in forma specifica)

La ditta promissaria acquirente dichiara espressamente di rinunciare, anche nell'ipotesi di asserito inadempimento del Consorzio promittente, all'esercizio del diritto alla esecuzione in forma specifica dell'obbligazione di compravendita convenuta di cui all'art. 2932 del codice civile.

ART. 14 (Divieto cessione contratto)

Allo scopo di prevenire qualsiasi forma di intento speculativo nel godimento dell'immobile in oggetto non è consentito alla parte promissaria acquirente cedere (anche parzialmente) il presente contratto o in qualsiasi modo sostituire a se stessa, nel godimento o nella titolarità dell'immobile acquistato, altro Ente o persona, senza previo esplicito ed insindacabile consenso scritto del Consorzio, col quale, al fine di garantire la reale destinazione produttiva dell'immobile e la effettiva capacità tecnica e finanziaria, l'impresa subentrante dovrà instaurare nuovi rapporti in osservanza della deliberazione del C.d.A. n. 45/2002 contenente il Regolamento per la cessione e lo sfruttamento produttivo dei terreni industriali e s.m.i. Il terzo subentrante è comunque tenuto ad accettare a mezzo di apposita dichiarazione scritta, e senza condizione alcuna le norme regolamentari del P.R.T.I. del Consorzio nonché la normativa consortile regolante l'erogazione dei servizi nell'ambito dello agglomerato industriale.

Qualora la ditta promissaria acquirente intenda modificare la

destinazione d'uso della attività produttiva programmata e/o esercitata da artigianale a commerciale-servizi-ricettivo-terziario, al Consorzio, prima del rilascio della autorizzazione al cambio di destinazione d'uso richiesto, è dovuta una somma pari alla differenza tra il prezzo di cessione dei lotti destinati all'insediamento di attività di carattere commerciale-servizi-ricettivo-terziario e quello di cessione di lotti destinati ad attività di carattere artigianale così come determinati per le diverse destinazioni d'uso dagli atti deliberativi di approvazione del Piano Economico Finanziario del Consorzio.

ART. 15 (Foro competente)

Per qualunque controversia, derivante dall'applicazione o interpretazione della presente scrittura o del successivo atto di compravendita, è competente il Foro di Tempio.

ART. 16 (Spese)

Tutte le spese e tasse relative e conseguenti alla presente scrittura ed all'atto pubblico, e quante altre inerenti e conseguenti, si pattuiscono ad esclusivo carico della ditta promissaria acquirente.

L'Ente dichiara già sin d'ora che l'immobile, di cui all'art. 2, viene condizionatamente ceduto al fine della attivazione di una nuova iniziativa produttiva.

Il rappresentante legale
della ditta promissaria acquirente

Il rappresentante legale
del promittente venditore C.I.P.N.E.S. Gallura
Il Direttore Generale

ART. 17

Agli effetti dell'art. 1341 del Codice Civile l'acquirente con la sottoscrizione del presente contratto dichiara di approvare espressamente le disposizioni contenute negli artt. 2 - 3 - 4 - 5- 6 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 del presente atto.

Letto, confermato e sottoscritto dalle parti.

Il rappresentante legale
della ditta promissaria acquirente

Il rappresentante legale
del promittente venditore C.I.P.N.E.S. Gallura
Il Direttore Generale
