

ATTO DI TRANSAZIONE E CONTESTUALE RINNOVO O PROROGA DEI TERMINI AD ADEMPIERE LE PRESTAZIONI CONDIZIONANTI SOSPENSIVAMENTE LA VENDITA DI LOTTO INDUSTRIALE NEL COMPRESORIO URBANISTICO CONSORTILE DI OLBIA

Con la presente privata scrittura da valere ad ogni effetto di legge e che dovrà essere trattenuta a raccolta tra gli atti del Notaio che autenticherà l'ultima firma, tra i sottoscritti:

- _____ nato a ____, il giorno ____ domiciliato a ____, Via ____ n. ____, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di procuratore speciale del:

- **"CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE NORD EST SARDEGNA - GALLURA"**, Consorzio di cui al D.Lgs. 267/2000, già denominato **CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE GALLURA**, più brevemente chiamato anche "Consorzio", con sede in Olbia, Via Zambia 7, Zona Industriale, località Cala Saccaia, avente numero 82004630909 di codice fiscale e di iscrizione al Registro delle Imprese di Sassari, numero R.E.A.113021 e n.00322750902 di Partita IVA, e costituito quale Consorzio di Enti Locali ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 10/2008, in forza di procura speciale ricevuta dal Notaio Gianfranco Giuliani di Olbia, in data 16 ottobre 2017 n. 108019 di rep., reg.ta a Olbia il 03 novembre 2017 al n. 5747/1, ed al presente atto espressamente autorizzato dal Direttore del predetto Ente con provvedimento in data ____, prot. n. ____ sulla base degli atti generali di

regolamentazione dell'attività di cessione e utilizzo delle aree industriali pianificate dallo strumento urbanistico consortile;

- **RAPPRESENTANTE LEGALE DITTA** __, nato il giorno _____ domiciliato per ragioni della carica in _____, ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di _____ della società:

- " .", con sede in _____, via _____, avente numero _____ di codice fiscale e di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Sassari, numero R.E.A. _____, al presente atto autorizzato giusta i poteri al medesimo spettanti in virtù del vigente statuto sociale;

convengono e stipulano la seguente regolamentazione convenzionale ai sensi e per gli effetti dell'art.11 L. 241/90:

p r e m e s s o :

a) che con atto autentificato nelle firme dal notaio _____ di Olbia, in data _____, n. _____ di Rep. reg.to ad Olbia il _____ al n. _____ serie _____, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data _____ ai nn. _____, il Consorzio ha venduto alla società " _____", con sede a _____, che ha acquistato, il lotto di terreno in Comune di Olbia, della superficie catastale complessiva di Ha. ____ (ettari ____), censito nel Catasto Terreni al foglio __, mappali _____ in detto atto meglio descritto, coerenziato e catastalmente identificato, da utilizzarsi per la realizzazione di uno stabilimento produttivo da destinarsi a ____ ;

b) che l'art.4 del suddetto contratto condiziona sospensivamente detta vendita al conseguimento del titolo edificatorio, alla costruzione ed all'esercizio dell'intervento costruttivo a carattere produttivo autorizzato, entro il termine di anni 2 (due) dalla sottoscrizione del citato atto;

c) che la società "____", non ha assolto agli obblighi prestazionali assunti nei termini contrattualmente stabiliti, ma confermando con giustificativa nota prot. del , il perdurante interesse al mantenimento della disponibilità del lotto ed alla realizzazione dell'investimento, ha chiesto al Consorzio di poter usufruire di una proroga del termine di ultimazione dei lavori per l'esercizio dell'investimento produttivo;

d) che con nota in data ___ n. protocollo ___ il Consorzio in via transattiva ha acconsentito a prorogare di mesi 12/18 (___) il termine per la realizzazione e l'esercizio dell'investimento produttivo previsto dall'art. 3 del sopra citato contratto di vendita n. ___ di repertorio e delle eventuali varianti progettuali e funzionali, confermando di rinunciare alla constatazione dell'inadempimento e conseguentemente alla risoluzione del detto contratto ed al diritto alla reimmisione nel possesso del bene in proprio favore e mantenendo, in via transattiva, in capo alla società "____" la proprietà, sospensivamente condizionata, del terreno in oggetto;

tutto quanto sopra premesso

dichiarano e danno atto di quanto segue:

Art. 1

Il CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE NORD EST SARDEGNA - GAL-LURA, come sopra rappresentato, dichiara espressamente e dà atto di prorogare e/o rinnovare di mesi 12/18 (____) decorren- ti dalla stipula del presente atto il termine per la realizza- zione e l'esercizio dell'investimento produttivo previsto dall'art. 4 del sopra citato contratto di vendita n. ____ di repertorio.

Il Consorzio, nel concedere la presente proroga dei termini ad adempiere le obbligazioni prestazionali condizionanti sospen- sivamente la cessione immobiliare stipulata in data _____ de- ve comunque ritenersi esonerato da qualsivoglia responsabilità in relazione all'eventuale esercizio della facoltà di retro- cessione dell'immobile da parte della Ditta espropriata nel caso di mancata realizzazione dell'investimento produttivo, ai sensi dell'art. 53, c. 7, del D.P.R. n. 218/78.

La società "_____", come sopra rappresentata accetta la con- cessa proroga sulla base della nuova integrativa disciplina pattizia di seguito convenuta, fatta salva quella contenuta nella rinnovanda vendita sospensivamente condizionata del _____ in quanto compatibile con quanto convenuto con la pre- sente scrittura.

Il Consorzio, pertanto, confermando di rinunciare alla consta- tazione dell'inadempimento contrattuale e conseguentemente al- la risoluzione del detto contratto di vendita condizionale ed

al diritto alla reimmessione nel possesso del bene in proprio favore, dichiara e conviene in via transattiva di mantenere, alle nuove e ulteriori condizioni di seguito pattuite, in capo alla società " _____ " la proprietà, sospensivamente condizionata, del terreno oggetto dell'atto in premessa citato, sito in Comune di Olbia rientrante in Zona Industriale e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di are () centiare (), superficie reale di are () centiare (), nell'insieme confinante con _____, salvo altri.

Quanto sopra figura riportato nel catasto terreni come segue:

foglio _____, mappali _____,

Art. 2

1) La Società acquirente " _____ " come sopra rappresentata, accetta la concessa proroga dei termini ad adempiere le prestazioni realizzative stabiliti nella precitata vendita condizionale del _____ allo scopo esclusivo di realizzare ed esercitare l'attività produttiva di cui _____, dichiara espressamente di essere a conoscenza:

- che la proprietà dell'immobile in oggetto, in ottemperanza alle prescrizioni del contratto di vendita del _____, rep. n. _____, è sospensivamente condizionata alla costruzione ed all'esercizio dell'intervento costruttivo a carattere produttivo che ha giustificato la citata vendita di cui alla dichiarazione unica

autocertificativa DUAAP in data presso lo sportello unico delle attività produttive del comune di Olbia /autorizzato dal competente SUAP del Comune di Olbia con Provvedimento Unico n. ____ del ____, fatte salve varianti progettuali e di destinazione d'uso preventivamente autorizzata dal Consorzio;

- che detta condizione sospensiva, operante agli effetti dell'art.1353 e s.s. del C.C., tenuto conto della previsione di cui all'art.53, c.7 del D.P.R. 218/78, deve comunque verificarsi entro il termine essenziale di 12/18 (dodici/diciotto) mesi dalla sottoscrizione del presente atto, provvedendosi, altresì, alla relativa menzione nella nota di trascrizione (art.2659, ult. comma, Codice Civile); a tal fine la Società " " è tenuta a partecipare puntualmente al Consorzio la data di inizio (ovvero riavvio) e di ultimazione dei lavori;

- che, qualora entro detto termine essenziale la condizione sospensiva summenzionata non dovesse realizzarsi, il citato atto del ____, rep. n., oggetto di proroga o rinnovo, si intenderà privo di efficacia con ogni spesa a proprio carico, ivi comprese quelle necessarie ai fini dell'art. 2653 C.C., e con espressa rinuncia da parte dell'acquirente a qualsiasi eccezione ai sensi e per gli effetti dell'art. 1462 del Codice Civile;

- che oltre al predetto adempimento l'acquirente è tenuto altresì all'assolvimento di ogni (eventuale) necessario obbligo

a proprio onere e tramite il Consorzio, connesso alla progettazione e costruzione delle opere di urbanizzazione in osservanza delle prescrizioni della N.T.A. del Piano Regolatore Industriale vigente e della L.R. n.10/08; a tal fine, la ditta si obbliga a consegnare al Consorzio (come da richiesta prot. del), idonea polizza fideiussoria del complessivo importo di Euro () oltre Iva, entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici) dalla sottoscrizione del presente atto, a pena di risoluzione dello stesso ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del C.C.

- che è tenuta a corrispondere al Consorzio le tariffe corrispettive qualora applicate per l'erogazione dei servizi consortili di gestione e manutenzione delle infrastrutture ed opere esercitate dal Consorzio per usi di interesse generale e consortile ai sensi dell'art. 11, c.2, L.341/95 e L.R.n.10/08;

- che è riservata al Consorzio l'intangibilità di ogni diritto senza indennizzo alcuno verso la ditta acquirente qualora il fondo in oggetto sarà gravato senza pregiudizio per l'attività produttiva per la necessaria esecuzione ed esercizio delle future ed eventuali servitù stradali e di quelle connesse alla esecuzione ed esercizio delle infrastrutture a rete di pubblica utilità autorizzate e/o programmate dal Consorzio.

- che con il mancato avveramento dell'evento condizionante nei termini essenziali pattuiti di cui sopra, insorge l'obbligo della Società " "

di riconsegnare l'immobile oggetto della presente scrittura all'Ente venditore che, in caso di inadempienza all'obbligo di consegna, ne consegue autoritativamente in via di autotutela esecutoria di natura ablativa il possesso ovvero la concreta disponibilità mantenendone, per effetto della intervenuta definitiva inefficacia della vendita sospensivamente condizionata, la piena e libera proprietà.

A tal fine onde assicurare il dovuto, pronto ed effettivo (ri)utilizzo produttivo dell'area, la ditta acquirente espressamente ed incondizionatamente, consequenzialmente alla dichiarazione del CIPNES ricognitiva dell'intervenuta risoluzione della vendita sospensiva per fatto ad essa imputabile, rinuncia ad avvalersi di qualsiasi azione reipersecutoria, e quindi anche della tutela possessoria ovvero di reintegrazione nella detenzione dell'immobile in sede giurisdizionale cognitiva, ovvero d'urgenza e cautelare, nonché a sollevare eccezioni volte ad evitare o ritardare la immediata (ri)consegna del terreno al Consorzio rimasto proprietario di esso; conseguentemente il CIPNES, nel dichiarare con apposito atto la sopravvenuta inefficacia per fatto e colpa dell'acquirente del presente atto, eserciterà con immediatezza, e prescindendo dal concordamento o meno della liquidazione indennitaria eventualmente dovuta all'acquirente e fatti salvi i diritti di terzi, come di seguito regolata, l'incontestabile facoltà di sgomberare o far sgomberare il terreno con immediatezza a spese

della ditta acquirente, ovvero di rimuovere o far rimuovere, qualora non concretamente utili per il (ri)utilizzo dello stesso e senza alcun pregiudizio al fondo, beni mobili ivi installati di qualsiasi natura e specie di proprietà o nella detenzione della ditta acquirente e/o di terzi onde ottenere la immediata libera e piena disponibilità materiale del terreno appartenente al C.I.P.N.E.S.; in presenza di perduranti ed oggettivi miglioramenti e/o addizioni comprovatamente e regolarmente effettuati dalla ditta, e in quanto concretamente utili per lo sfruttamento produttivo del fondo da parte del nuovo assegnatario, si applica la disciplina di liquidazione indennitaria delle accessioni di cui all'art. 936 del c.c. esclusivamente sulla base di idonea giustificativa documentazione contabile e/o fiscale avente data certa contemplata dalla normativa d'impresa e societaria vigente come di seguito meglio specificato, fatti salvi eventuali deprezzamenti per vizi costruttivi e/o vetustà delle opere legittimamente realizzate ; resta ovviamente impregiudicata per la ditta acquirente la tutela impugnatoria dei provvedimenti riacquisitivi della disponibilità dell'immobile qualora ingiustamente assunti dal Consorzio avvalendosi della generale prerogativa espropriativa di cui all'art. 63 della L. 448/98, nonché la tutela risarcitoria e/o indennitaria nell'ipotesi di comprovata e giudizialmente accertata ingiusta e pregiudizievole attività da parte del CIPNES; le clausole contenute nel presente arti-

colo sono approvate specificatamente per iscritto dall'acquirente ex art.1341, c.2, Codice Civile" .

2) Il Consorzio a scopo ricognitivo e dichiarativo comunica alla ditta acquirente, a mezzo PEC, il mancato avveramento, entro i termini essenziali sopra pattuiti, dell'evento dedotto in condizione sospensiva ovvero la sopravvenuta inefficacia retroattiva ed automatica, della vendita per fatto e colpa della società.

Entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione andrà redatto a spese della ditta " _____ ", l'atto recante la constatazione del mancato avveramento della condizione. A tale fine la ditta " _____ " sin da ora espressamente ed irrevocabilmente autorizza il Consorzio, per mandato qui conferito, ad intervenire, in rappresentanza della ditta medesima, nell'atto ricognitivo in questione.

In caso di sopravvenuta inefficacia del contratto per i motivi di cui sopra imputabili alla Società " _____ " si conviene che essa, fatti salvi i diritti di terzi, avrà unicamente diritto, per le opere legittimamente eseguite ovvero installate in costanza della vendita sospensivamente condizionata del _____, al rimborso della minor somma fra lo speso (compresi i costi sostenuti per la legittima edificazione sull'area) 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 miglio-

rie 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 dall'acquirente per le opere legittimamente ed utilmente realizzate nella vigenza della vendita del _____ nonché in base a titoli edificatori e paesaggistici inerenti all'utilizzazione del fondo.

La Società " _____ " dovrà, nella detta ipotesi, risarcire il Consorzio degli eventuali danni arrecati al terreno.

La Società " _____ " potrà chiedere la proroga dei termini ad adempiere ovvero per l'avveramento della condizione sospensiva della vendita condizionale di cui sopra, con motivata richiesta scritta da presentare al Consorzio di norma almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza del termine da prorogare, fatte salve adeguate giustificazioni fornite dalla società, a pena di inammissibilità dell'istanza.

Resta in facoltà del Consorzio di prorogare, prima della relativa scadenza, i termini di cui sopra mediante apposita concessione scritta, in considerazione delle giustificazioni fornite con esonero di responsabilità del Consorzio per eventuale restituzione del terreno alla ditta espropriata per perdurante

inutilizzazione produttiva dello stesso ai sensi dell'art. 53.

c. 7, del D.P.R. n. 218/78, fatta comunque salva, relativamente alle opere produttive realizzate la prerogativa del Consorzio ai sensi dell'art. 63 della L. n. 448/98.

Il Consorzio non potrà rifiutare la proroga richiesta se la stessa è adeguatamente motivata con oggettive cause di giustificazione ovvero con cause non imputabili all'acquirente dovute ad impossibilità oggettiva.

La proroga del termine finale dei 12/18 (diciotto) mesi dovrà risultare da apposito atto sottoscritto dalle parti.

Entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuto riscontro del completamento ed avvio effettivo dell'attività produttiva dovrà essere stipulato dalle parti, ed a spese della ditta acquirente, l'atto recante la constatazione dell'avveramento dell'evento posto in condizione, atto da annotarsi a margine del presente contratto presso la competente Conservatoria dei registri Immobiliari, talché l'atto di compravendita si intende definitivo a tutti gli effetti.

3) Qualora a seguito del constatato avveramento della condizione sospensiva venga a cessare per un triennio, per qualsiasi causa, l'attività produttiva impiantata ed esercitata, al Consorzio è riservata la prerogativa di (ri)acquisto sia dell'area che delle opere produttive accessive ivi edificate agli effetti dell'art. 63 L. 448/1998; le parti espressamente convengono, in deroga alla disciplina indennitaria contenuta

in tale disposizione legislativa, il conseguente rimborso all'avente titolo della spesa sostenuta per la realizzazione dell'insediamento edilizio - stabilimento e relative pertinenze produttive esclusivamente sulla base di documentazione contabile avente data certa di carattere fiscale e negoziale con applicazione di congrui coefficienti riduttivi di tale indennità per la vetustà delle opere regolarmente realizzate e/o installate, oltre che la restituzione del prezzo di acquisizione dell'area edificata corrisposto al Consorzio (ri)acquirente.

Tale prerogativa del Consorzio nell'ipotesi suddetta può essere non esercitata, con espresso atto di rinuncia del Consorzio, nell'ipotesi in cui il proprietario espropriando sia nella possibilità di trasferire ovvero locare o concedere in usufrutto il compendio aziendale assicurandone il perdurante esercizio produttivo comprensivo del suolo acquistato dal Consorzio agli effetti degli artt. 2558 e ss. del Codice Civile così come disciplinato nell'art. 6 del Regolamento consorziale inerente l'assegnazione e lo sfruttamento delle aree e degli immobili dell'agglomerato industriale di cui alla delibera di C.d.A. n. 45 del 12/11/2002.

4) L'immobile sospensivamente compravenduto oggetto della presente convenzione è inalienabile a terzi da parte dell'acquirente agli effetti dell'art.3, c. 64, della L. 662/96 per un periodo di cinque anni successivi all'acquisto incondizionato

del diritto di proprietà in conformità anche alla disciplina a tal riguardo stabilita dall'art.6 dello specifico regolamento consortile approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 45 del 12/11/02.

Non è quindi consentito per il suddetto periodo quinquennale alla parte acquirente di 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 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 sulla medesima base di quelli contenuti nel presente contratto in conformità al regolamento consortile approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n.45 del 12/11/02.

Prima del rilascio dell'autorizzazione alla cessione dei diritti immobiliari e personali obbligatori anzidetti a favore di terzi, la parte acquirente che intende cedere i propri diritti deve versare al Consorzio, anche con specifico riferimento alle opere di urbanizzazione eseguite ad onere del Consorzio stesso, una somma pari all'eventuale e comprovato incremento di valore dell'area correlato ai prezzi attualizzati di cessione dei lotti industriali deliberati dal Consorzio.

L'importo dovuto al Consorzio sarà pertanto determinato dalla

somma pari alla differenza di valore dell'area e /o dell'immobile al momento dell'atto di disposizione dell'acquirente e quello a suo tempo pagato al Consorzio, quest'ultimo rivalutato sulla base dell'indice ISTAT. Nel caso in cui non vi siano state variazioni di prezzo, al Consorzio è dovuto l'incremento del valore del suolo calcolato secondo l'indice ISTAT.

Il formale assenso del Consorzio si rende, altresì, necessario per le variazioni del progetto approvato finalizzate a modifiche del vincolo di scopo o destinazione dell'immobile contrattualmente stabilite in osservanza alla Normativa Tecnica di Attuazione del Piano Regolatore Industriale; in ogni caso qualora la destinazione d'uso così come convenuta venga a modificarsi anche in ragione della qualifica dell'imprenditore acquirente è dovuta al Consorzio l'eventuale differenza di valore del terreno in correlazione ai prezzi regolamentati per le diverse destinazioni d'uso in sede di approvazione del P.E.F. dal Consorzio.

Gli atti compiuti in violazione del presente articolo sono inefficaci verso il Consorzio essendo tutte le clausole e pattuizioni di rilevanza pubblicistica sopra specificate di carattere reale e quindi menzionate nella nota di trascrizione del presente atto per l'opponibilità ai terzi dei vincoli da esse derivanti agli effetti di cui agli artt. 2644 e 2659, ult. comma, del Codice Civile.

Art. 3

Le parti espressamente convengono che rimangono invariate e vincolanti tutte le altre clausole e condizioni previste nel contratto di compravendita n. rep. in quanto compatibili con la ulteriore specifica disciplina convenuta con la presente scrittura, ivi compresa la sottoposizione della efficacia dello stesso alla anzidetta condizione sospensiva.

Art. 4

Con la sottoscrizione e l'adempimento puntuale ed integrale della presente scrittura transattiva la società "____" ed il "CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE NORD EST SARDEGNA - GALLURA" riconoscono chiusa ogni contestazione dipendente dai rapporti nascenti dal contratto di vendita in data , n. di rep., in premessa citato, e dichiarano espressamente di non avere nulla a pretendere l'una dall'altra ed espressamente rinunciano a qualunque iscrizione possa loro competere con esonero per il competente Conservatore da ogni responsabilità a riguardo.

Art.5

Le spese del presente atto sono a carico della società " ".

Art.6

Le parti eleggono domicilio come in costituzione.

Art.7

La presente scrittura andrà autenticata entro e non oltre trenta giorni dalla sottoscrizione per le conseguenti dovute formalità trascrizionali.

Art.8

Le parti, preso atto dell'informativa ricevuta ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 2003, n.196, dichiarano di prestare il loro consenso al trattamento dei dati contenuti in quest'atto.