SCHEMA TIPO

COMPROMESSO DI CESSIONE LOTTO DI TERRENO IN ZONA INDUSTRIALE PIANIFICATA E GESTITA DAL CIPNES-GALLURA

ai sensi del c.7 art. 53 D.P.R. 2018/78

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 _____ via , P.IVA( ), annotata con la qualifica di iscritta alla Camera di Commercio 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 il Consorzio ha positivamente esaminato la specifica richiesta formulata dalla predetta "Ditta" contraente al fine di realizzare un insediamento edilizio da destinarsi ad attività produttiva di _____,e di cui al progetto di massima e correlato studio di fattibilità economica e finanziaria redatto da professionisti abilitati;
- che il Consorzio originariamente con Deliberazione del Commissario Straordinario n.524 del 30/03/2000 e successivi atti modificativi consultabili sul sito WEB istituzionale sez. "offerta territoriale" ha disciplinato in via regolamentare l'attività di assegnazione di lotti di terreno ed immobili ad

uso produttivo ricadenti nel comprensorio industriale consortile di Olbia e provenienti da attività espropriativa ex art.53, D.P.R. n.218/78 e art. 63 L.448/98 in quanto ricompresi nello strumento urbanistico consortile (P.R.T.C.) ai sensi dell'art. 51 e s.s. del DPR 218/78;

- 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 e correlati atti attuativi della D.G., si è fissato il modo di determinazione del prezzo corrispettivo delle cessioni immobiliari anche in correlazione alla periodica approvazione annuale del Piano Economico Finanziario consortile (P.E.F.)nonchè le modalità di assegnazione e trasferimento delle aree e degli immobili ad uso produttivo nell'ambito dell'agglomerato industriale consortile di Olbia; pertanto detti provvedimenti devono intendersi parte integrante e sostanziale della presente convenzione;

- *che le ditte assegnatarie dei lotti industriali ricompresi nel comprensorio urbanistico a destinazione produttiva 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 dalla N.T.A. del ridetto P.R.T.C. ex art. 22 della L.R. n. 21 del 2011 e degli atti di programmazione territoriale riconosciuti dal C.I.P.N.E.S. GALLURA, nonché dall'art.2 e art. 3 L.R. n.10/08.*

- *che l'incidenza massima della spesa urbanizzativa anzidetta viene commisurata sulla base dei criteri direttivi contenuti nella Deliberazione del C.C. del Comune di Olbia n. 62/2005 e della successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 41 del 05/05/2011 e quindi della N.T.A. dello strumento urbanistico consortile.*

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

- che conseguentemente la parte promissaria acquirente sarà totalmente esonerata dal pagamento al Comune della quota parte del contributo di costruzione inerente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previsto dall.Art.16 del D.P.R. 380/2001 in sede di rilascio del titolo abilitativo edificatorio unico da parte del competente Comune di Olbia sulla base della legislazione regionale di cui all'art. 29 e s.s. L.R. n. 24/2016 ed eventuali atti convenzionali urbanistici di cui al co. 88 dell'art. 1 della L. n. 205/2017

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 (Premessa)

La premessa fa parte integrante della presente scrittura negoziale.

ART. 2 (Oggetto)

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

Detto impegno acquisitivo 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 quale

condizione sospensiva della cessione immobiliare; a tal fine il Consorzio dichiara che l'mmobile promesso in vendita è ad esso pervenuto a titolo originario in forza di atto di natura e/o valenza espropriativa (art. 53 D.P.R. 218/78) posto in essere in data _____.

ART. 3 (Termini e condizioni di stipula atto definitivo di vendita)

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 oggetto in conformità alla regolamentazione contrattuale tipo in uso presso il Consorzio che la ditta accetta sin d'ora avendone presa visione e piena conoscenza; e ciò entro il termine dichiarato e partecipato dal Consorzio, e comunque entro il termine perentorio ed essenziale di mesi sei(6) dalla stipula della presente scrittura in positivo esito al dovuto perfezionamento, a diligente cura ed onere dell'assegnatario, dell'iter amministrativo, mediante la dichiarazione autocertificativa progettuale, preordinato alla eseguibilità complessiva dell'investimento produttivo condizionante la vendita immobiliare; detta idonea documentazione progettuale deve essere depositata a cura della ditta presso il S.U.A.P. del competente Comune ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 e s.s.s della L.R. n. 24/2016 e s.m.i. Il convenuto termine ad adempiere potrà essere eccezionalmente prorogato con nuova pattuizione da parte del 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 retrocessione dell'immobile in oggetto riconosciuto in capo alla ditta espropriata ai sensi dell'art.53, c.7, D.P.R.

218/78.

ART. 4 (Corrispettivo della cessione immobiliare)

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

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 confirmatoria)

All'atto della firma della presente scrittura la "Ditta" versa al "Consorzio",a titolo di penale confirmatoria ex art. 1385 la somma di con assegno bancario (n.) tratto presso ,concessa a garanzia dell'adempimento delgli obblighi contemplati nel presente atto, pari al 50% del prezzo di vendita convenuto da liquidarsi e corrispondersi all'atto della stipula del trasferimento condizionato 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 dell'immobile in oggetto, consistente nella puntuale realizzazione ed esercizio dell'investimento produttivo convenuto.

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 a beneficio della parte acquirente si verificherà solo, sulla base della disciplina convenzionale tipo da recepirsi nel contratto definitivo di compravendita, al verificarsi della condizione sospensiva ivi apposta (realizzazione ed esercizio dell'insediamento produttivo programmato), e fatti salvi i perduranti vincoli legali di pubblica utilità discendenti dalla legislazione amministrativa conformanti la proprietà immobiliare e quindi trascrivibili ex artt. 2645-ter e 2645-quarter Cod. Civ..

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 ogetto 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 edificatoria 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 abilitativi occorrenti per l'edificazione produttiva dello stesso ai sensi del co. 1 dell'art. 11 del D.P.R. 380/01; 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 conseguitane la titolarità dominicale, anche ai sensi dell'art. 42 bis del D.P.R. 327/01, provvedere alla formale comunicazione di esso agli effetti 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 accollo) 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 s.m. e quella in materia di gestione dei rifiuti, tenendo perciò indenne il Consorzio che potrà far valere eventuali diritti di rivalsa verso il promissario acquirente 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 permeso amministrativo ad edificare e delle facoltà inerenti il godimento produttivo 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 a corredo dell'istanza di assegnazione per la necessaria utilizzazione produttiva annessa alla istanza di assegnazione del ____ , prot. _____;

B) a depositare presso le competenti autorità amministrative ovvero presso il SUAP del Comune di Olbia 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 sottoscrizione 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 scrittura tutte le necessarie autorizzazioni, per la esecuzione dell'intervento insediativo convenuto, nel rispetto delle finalità di utilizzazione produttiva in premessa descritte; e ciò mediante la procedura dichiartiva di autocertificazione presso il S.U.A.P. del Comune competente ex art.29 e s.s., della L.R. n. 24/2016 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, nonchè 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 d'uso della zona industriale consortile, 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 e la perdurante utilizzazione produttiva dell'immobile in oggetto in base alle norme vigenti;

H) a destinare la superficie del lotto non coperta dal fabbricato ovvero non regolarmente asservita ad uso produttivo 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 immobiliare sospensivamente condizionato, pubblicata nel sito WEB del CIPNES, comunque previamente esaminata ed accettata con la sottoscrizione della presente, e che sarà sottoscritta ed accettata integralmente dalla promissaria ditta acquirente in quanto già conosciuta ed accettata dalla stessa.

ART. 10 (Osservanza disciplina edilizia – paesaggistica ed ambientale)

Il progetto, di cui al precedente art. 9, rispettoso della legislazione edilizia, paesaggistica ed ambientale nonché della disciplina d'uso territoriale contenuta nello strumento urbanistico (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 obbligazioni condizionali di cui all'art. 3 e all'art. 9, nonchè le ulteriori prescrizioni di cui all'art.10 sono essenziali e la loro inosservanza comporterà la automatica risoluzione di diritto del presente contratto, a norma dell'art. 1456 e 1457 del C.C., anche agli effetti ablativi scaturenti dall'applicazione dell'art. 63 L. 448/98, 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 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 (Effetti della risoluzione del contratto)

Avverandosi la risoluzione del presente contratto ex artt. 1456 e 1457 del C.C., e quindi insorgendo la potestà riacquisitiva della disponibilità immobiliare in capo al Consorzio anche agli effetti dell'art. 63 L. 448/98, per l'inosservanza nei termini essenziali stabiliti delle prescrizioni e degli obblighi di cui sopra da parte della promissaria acquirente, alla medesima spetterà unicamente per le opere legittimamente eseguite 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-investitore da esso individuato, con valutazione delle eventuali constatate effettive migliorie e delle utili accessioni da effettuarsi, al netto del loro stato di obsolescenza riscontrato, alla luce dei presupposti 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 promissaraia acquirente per le opere legittimamente ed utilmente realizzate nella vigenza del presente atto nonché in base ai necessari 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 nell'ipotesi di contestazione dell'inadempimnento a suo carico da parte del Consorzio, fatta salva per la ditta l'azione risarcitoria per ingiusto recesso e/o risoluzione del presente contratto.

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 negoziale, e senza condizione alcuna le norme regolamentari del P.R.T.I. del Consorzio nonchè 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 (Spese ed oneri fiscali)

Tutte le spese e tasse relative e conseguenti alla presente scrittura, ivi compresa quella per la eventuale formalità di trascrizione ex art. 2645 Cod.Civ., e quante altre inerenti e presupposte, si pattuiscono ad esclusivo carico della ditta promissaria acquirente, fatta salva l'applicazione della normativa di agevolazione fiscale per l'industrializzazione del territorio di cui agli artt. 23-24 del D.P.R. n. 601/73.

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

_____