

**ATTO D'OBBLIGO IN LUOGO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILE PER P.U. EX ART. 11 L. 241/90 REGOLANTE I TEMPI DI ATTUAZIONE E LE CONDIZIONI DI ESERCIZIO DELL'INVESTIMENTO PRODUTTIVO NELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI OLBIA PROMOSSO DALLA DITTA E DI CESSIONE VOLONTARIA DI LOTTO INDUSTRIALE SOTTOPOSTA A CONDIZIONE SOSPENSIVA**

e

L'anno \_\_\_\_\_ e, il giorno \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, ad Olbia, presso la sede amministrativa del Consorzio Industriale Nord Est Sardegna

**TRA**

Il CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE GALLURA (di seguito per brevità chiamato CONSORZIO) C.F. 82004630909 e P.IVA 00322750902, con sede in Olbia, Zona Industriale Loc. Cala Saccaia, che agisce, in forza di procura speciale a rogito del Notaio Gianfranco Giuliani in data 12/07/2002 rep. n. 184.987/30034, mediante il proprio Procuratore Speciale Geom. Marco Sanna, nato ad Olbia il 18 marzo 1958 ed ivi residente alla Via delle Felci n. 19, al presente atto espressamente autorizzato dal Direttore Generale del predetto Ente con provvedimento in data 30 luglio 2007, prot. int.n. 1383/07,

**E**

La Ditta \_\_\_\_\_, con sede a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, in persona dell'Amministratore Unico, \_\_\_\_\_, (di seguito per brevità chiamata Ditta)

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**

- che la ditta \_\_\_\_\_, è proprietaria del terreno distinto in Catasto al Fg. \_\_\_\_\_, mappale \_\_\_\_\_, ubicato nell'agglomerato industriale di Olbia e perciò soggetto alle norme del Piano Regolatore del CONSORZIO, acquistato da (venditore non C.I.P. GALLURA) con atto a rogito Notaio \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, rep. n. \_\_\_\_\_ (Notaio \_\_\_\_\_, registrato
- che il predetto immobile, ai sensi dell'art. 53 D.P.R. 218/1978, è sottoposto dal Vigente P.R.I. del CONSORZIO a vincolo espropriativo in quanto risultante inutilizzato e comunque privo di sfruttamento produttivo;
- che alla ditta proprietaria è dovuta una indennità di esproprio nella misura stabilita dall'art. 2, c. 89, L. 244/07, ovvero, in caso di immobile vincolato ad attuare interventi di riforma economica e sociale, di cui al DPR n. 218/78, nella misura pari al 75% del valore venale ritenuto congruo per finalità espropriative dalla competente autorità amministrativa regionale;
- che il CONSORZIO in vista dell'espropriazione del terreno in oggetto ha

opportunamente realizzato le opere di urbanizzazione primaria avvalendosi di specifici finanziamenti pubblici erogati dalla Regione Sardegna e dallo stato;

- che l'art. 15 del Regolamento consortile afferente l'assegnazione dei lotti industriali, approvato con Delibera C.d.A. n. 45/2002, prescrive ai proprietari di lotti industriali che intendono realizzare legittime intraprese produttive su suoli e immobili di loro proprietà, non acquistati dal CONSORZIO, e assoggettati alla disciplina vincolistica del Piano Regolatore Industriale, di corrispondere al Consorzio un somma di denaro a titolo di rimborso delle spese effettuate e da sostenersi per le urbanizzazioni conferenti l'agibilità al lotto medesimo realizzate e realizzande ad onere del Consorzio al fine di beneficiare dello scomputo di cui all'art. 16 D.P.R. 380 del 2001 (esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo del contributo urbanistico a favore del Comune);
- che può provvedersi alla stipula di apposito accordo provvedimentale finalizzato alla concreta e puntuale realizzazione d'investimento produttivo in luogo d'esproprio;
- che, in alternativa e subordinatamente alla mancata puntuale realizzazione dell'insediamento produttivo, la ditta intende procedere alla cessione volontaria, in luogo dell'esproprio, a favore del Consorzio del lotto industriale in questione che provvederà a corrispondere la relativa indennità di esproprio,

tutto ciò premesso quale parte essenziale della presente convenzione le parti come sopra rappresentate stipulano il presente accordo procedimentale anche ai sensi dell'art.11 L.241/90.

## I

### ATTO D'OBBLIGO

#### ART. 1

La DITTA, onde prevenire lo svolgimento di una procedura espropriativa sul fondo ad essa appartenente ai sensi dell'art. 53 del D.P.R. 218/1978, come sopra riferito nonché della L.R. n. 10/08, dichiara di obbligarsi al deposito, presso lo Sportello Unico del Comune di Olbia (dandone contestuale comunicazione al CONSORZIO), entro il termine essenziale di mesi QUATTRO decorrenti dalla sottoscrizione del presente atto, di idonea progettazione esecutiva per il conseguimento dell'occorrente autorizzazione unica ex art. 1, c. 16, L.R. n. 3/08 diretta alla realizzazione di un insediamento produttivo da adibire alla produzione e/o commercializzazione come meglio specificato negli elaborati tecnici di massima di cui al prot. \_\_\_\_\_.

#### ART. 2

La DITTA dichiara di obbligarsi, in via diretta, alla ultimazione delle opere e

all'esercizio dello stabilimento produttivo, cui si vincola, entro mesi 24 (ventiquattro) dalla sottoscrizione del presente atto, sottostando a tutte le prescrizioni regolamentari ed ai provvedimenti amministrativi posti in essere dal CONSORZIO, nonché alla disciplina volta alla regolamentazione dell'attività negoziale inerente la cessione di lotti ad uso produttivo di cui alla Delibera commissariale n. 524 del 30.03.2000 ed alla Delibera del C.d.A. n. 45 del 12.11.2002 e s.m.i., da intendersi qui integralmente richiamate e quindi parte integrante della presente convenzione, fatti salvi i patti specifici stabiliti con il presente atto e restando impregiudicati gli obblighi della ditta derivanti dalla L.R. n.10/08, dall'art. 11, c2, L.341/95 e dalle n.t.a. del P.R.I. Consortile.

La ditta si obbliga pertanto, per sé ed aventi causa, a realizzare ed esercitare un insediamento di carattere produttivo da adibire alla produzione e/o commercializzazione di cui al progetto .....; tale vincolo di destinazione verrà trascritto nei pubblici registri anche ai sensi e per gli effetti dell'art.2645 ter del Codice Civile e non può essere modificato se non previa espressa autorizzazione del CONSORZIO.

#### **ART. 3**

La DITTA dichiara di accettare i tempi, sopra stabiliti, di esecuzione della obbligazione convenuta, consistente nella puntuale attuazione ed esercizio dell'insediamento produttivo autorizzato, ritenendo che questi costituiscono termine essenziale posti nell'interesse del CONSORZIO , ai sensi e per gli effetti dell'art.1457 del Codice Civile.

Essa pertanto è altresì tenuta a partecipare puntualmente al CONSORZIO la data di inizio e di ultimazione dei lavori e l'avvio dell'attività produttiva. Si conviene espressamente l'intangibilità di ogni diritto riservato al Consorzio senza indennizzo alcuno verso la ditta stipulante il cui fondo sarà gravato per la costruzione e l'esercizio delle future ed eventuali servitù stradali e di quelle connesse alla esecuzione ed esercizio delle infrastrutture a rete di utilità collettiva autorizzate e/o programmate dal Consorzio.

#### **ART. 4**

Il CONSORZIO con la sottoscrizione della presente convenzione si impegna a sospendere ogni attività tecnica ed amministrativa connessa all'attuazione del vincolo espropriativo derivante dal Piano Regolatore Industriale sul fondo appartenente alla DITTA a condizione che la stessa adempia puntualmente ed integralmente agli obblighi scaturenti dalla presente scrittura.

Il CONSORZIO potrà concedere con specifico nuovo patto una proroga dei termini sopra convenuti in presenza di congrua motivazione che giustifichi l'impossibilità oggettiva ad adempiere da parte della ditta.

**ART. 5**

Con la sottoscrizione del presente atto la DITTA riconosce al CONSORZIO un credito pari ad Euro

oltre Iva, quale rimborso spese effettuate e sostenibili dal CONSORZIO per la realizzazione delle urbanizzazioni conferenti l'agibilità del terreno in premessa identificato in luogo del versamento degli oneri di urbanizzazione ex art.16 del D.P.R. 380/2001, come quantificato dalla allegata stima effettuata da parte dell'ufficio tecnico consortile, che la ditta dichiara di accettare incondizionatamente ai sensi del precitato art. 15 della delibera 45/2002.

Pertanto, sulla base dell'allegato piano di rateizzazione redatto secondo i criteri di cui dalla Determina del Direttore Generale del CONSORZIO n. 5/2004, alla sottoscrizione del presente atto la ditta consegna al CONSORZIO, a titolo di acconto, un assegno bancario non trasferibile dell'importo di € \_\_\_\_\_, pari al 30% dell'importo dovuto, iva compresa.

A garanzia del pagamento del restante 70%, la ditta si impegna a effettuare i pagamenti secondo le seguenti modalità e comunque entro mesi 24 dalla sottoscrizione della presente:

- |                   |  |
|-------------------|--|
| ➤ versamento di € | entro 6 mesi dalla sottoscrizione della presente scrittura;  |
| ➤ versamento di € | entro 12 mesi dalla sottoscrizione della presente scrittura; |
| ➤ versamento di € | entro 18 mesi dalla sottoscrizione della presente scrittura; |

I suddetti importi potranno essere versati mediante assegno non trasferibile intestato al Consorzio Industriale Nord Est Sardegna ovvero mediante bonifico sul conto corrente bancario n. 000000196180, intestato al CONSORZIO , ABI 06175 - CAB 84980, presso la Banca CARIGE - Agenzia di Olbia, Viale Aldo Moro, 263, fatte salve diverse disposizioni.

A garanzia del pagamento dilazionato della somma di Euro (comprensiva di Iva ed interessi) la ditta con la sottoscrizione della presente scrittura consegna al CONSORZIO una fideiussione bancaria e/o assicurativa con esclusione del beneficio di preventiva escussione del debitore principale di pari importo rilasciata in data \_\_\_\_\_ debitamente autenticata.

La ditta dichiara di essere a conoscenza ed accettare che il mancato puntuale pagamento di una sola delle rate sopra indicate comporterà la decadenza dal piano di rateizzazione accordato dal CONSORZIO con conseguente diritto del CONSORZIO ad esigere l'intero importo residuo anche nei confronti del fideiussore che provvederà quale garante autonomo a semplice richiesta e senza eccezione alcuna.

Qualora la ditta non realizzi l'investimento produttivo nel termine essenziale

stabilito dall'art. 2, oppure nel caso di rinuncia alla realizzazione del progetto approvato, con il conseguente avveramento della condizione sospensiva apposta alla cessione di cui in appresso, la somma versata sarà restituita nella misura del 80%, rappresentando l'altro 20% il rimborso forfettario dovuto a titolo di penale al Consorzio per le spese all'uopo sostenute e fatto salvo il risarcimento di danni ulteriori.

## II

### **CESSIONE VOLONTARIA SOTTOPOSTA A CONDIZIONE SOSPENSIVA**

#### **Art.1**

In alternativa, la società  
preso atto della procedura espropriativa in atto relativa quanto oggetto del presente atto, accettati gli atti della procedura sinora svolti con rinuncia di far valere impugnative in relazione agli stessi, **sotto la condizione sospensiva di cui al successivo articolo 2,** cede e trasferisce al CONSORZIO che, come sopra rappresentato, accetta ed acquista, il diritto di piena proprietà del lotto di terreno in Comune di Olbia in premessa descritto, coerenziato e catastalmente identificato.

#### **Art.2**

**a)** La cessione viene espressamente sospensivamente condizionata alla mancata puntuale attuazione ed esercizio dell'insediamento produttivo autorizzato nei termini essenziali come sopra pattuiti nell'interesse del CONSORZIO ovvero come da quest'ultimo prorogati ai sensi dell'art.4 dell'atto d'obbligo che precede. Di tale condizione sospensiva si farà apposita menzione nella nota di trascrizione della presente cessione ai sensi dell'art.2659, ult. Comma del Cod.Civ.

**b)** L'avveramento della condizione sospensiva, e quindi la mancata puntuale attuazione ed esercizio dell'insediamento produttivo autorizzato nei termini essenziali pattuiti o prorogati, oltre che da apposita convenzione di constatazione posta in essere tra le parti, potrà essere desunta anche da specifica perizia tecnica, redatta da professionista a ciò abilitato incaricato dal Consorzio, che attesti, la mancata attuazione e esercizio dell'impianto produttivo autorizzato alla scadenza del termine essenziale pattuito o prorogato.

**c)** A seguito dell'avveramento dell'evento che condiziona sospensivamente la cessione volontaria, la cessione volontaria acquisterà piena e definitiva efficacia, per cui il CONSORZIO dovrà provvedere, quale corrispettivo della cessione, al versamento a favore della società cedente della somma ad essa dovuta a titolo di indennità di esproprio.

L'ammontare della indennità dovuta ex art. 2, c. 89, L. 244/07, sarà calcolata nella misura pari al 75% del valore di mercato da ultimo stabilito con provvedimento del Dirigente del Servizio espropriazioni della Regione Sardegna n. 5/16 in data 16/05/2003 che il cedente dichiara di conoscere per terreni aventi suscettibilità edificatoria di carattere produttivo nell'ambito del Piano Regolatore Industriale del Consorzio, defalcando da tale valore il costo delle urbanizzazioni sopportate dal Consorzio.

Con l'avveramento della condizione sospensiva insorge l'obbligo per la ditta dichiarata inadempiente di effettuare l'immediata consegna dell'immobile trasferito al Consorzio, che ne consegue il pieno e libero possesso e ne acquisisce, per effetto dell'avveramento della condizione sospensiva, la piena e libera proprietà.

La constatazione dell'avveramento della condizione dovrà constare da apposito atto che verrà annotato a margine del presente atto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Per tale ipotesi, la ditta \_\_\_\_\_ sin da ora espressamente ed irrevocabilmente autorizza il Consorzio, per mandato qui conferito, ad intervenire, in rappresentanza dello stesso nell'atto in questione, autorizzandolo altresì ad effettuare il versamento dell'indennità di esproprio dovuta mediante bonifico bancario da effettuarsi su conto corrente specificatamente indicato a tal fine dalla ditta cedente.

**d)** In caso di mancato avveramento dell'evento condizionante sopra convenuto, la presente cessione volontaria si intenderà priva di efficacia, con ogni spesa a carico della Ditta ivi comprese quelle necessarie ai sensi dell'art.2652 C.C..

La constatazione del mancato avveramento della condizione, dovrà constare da apposito atto che verrà annotato a margine del presente atto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Anche a tale fine la parte cedente sin da ora espressamente ed irrevocabilmente autorizza il Consorzio, per mandato qui conferito, ad intervenire, in rappresentanza dello stessa nell'atto in questione.

In detta ipotesi di mancato avveramento della condizione sospensiva la parte cedente dichiara di ritenersi vincolata verso il Consorzio alla disciplina di cui all'art. 63 della L. 448/98 in ordine all'obbligo di perdurante utilizzazione produttiva dell'insediamento realizzato.

### **Art. 3**

La cessione è effettuata con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni nello stato di fatto e di diritto in cui quanto oggetto si trova e si possiede dalla parte cedente, che ne garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità, nonché la completa libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

**III**

**PARTI COMUNI**

**Art. 1**

Le spese del presente atto sono a carico della ditta che chiede, sia per l'atto d'obbligo che per la cessione volontaria sottoposta a condizione sospensiva, l'applicazione delle imposte di registro e ipotecarie in misura fissa.

**Art. 2**

Le parti, al fine di rendere noti ai terzi gli obblighi di carattere reale in esso stabiliti ai sensi dell'art.2644 c.c., espressamente autorizzano la trascrizione del presente atto nei Pubblici Registri Immobiliari, con esonero per il Direttore del competente Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, da ogni responsabilità al riguardo.