

ATTO DI TRANSAZIONE E CONTESTUALE RINNOVO DEI TERMINI AD ADEMPIERE CONDIZIONANTI LA VENDITA DI LOTTO INDUSTRIALE

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

- **"CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE GALLURA"**, già denominato CONSORZIO INDUSTRIALE NORD EST SARDEGNA - C.I.N.E.S., Ente di Diritto Pubblico Economico) più brevemente chiamato anche "Consorzio", con sede in Olbia, 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, in forza di procura speciale ricevuta dal Notaio Gianfranco Giuliani di Olbia, in data 26 ottobre 2000 n.175.036 di rep., reg.ta a Tempio Pausania il 15 novembre 2000 al n.1854/1, ed al presente atto espressamente autorizzato dal Direttore del predetto Ente con provvedimento in data ____, prot. n. ____/;

- 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 01452510900 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, coerenzia- to 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 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 assunti nei termini contrattualmente stabiliti, ma confermando con

giustificativa nota prot. del , il perdurante interesse al mantenimento della titolarità del lotto ed alla realizzazione dell'investimento, ha chiesto al Consorzio di poter usufruire di una proroga del termine di ultimazione ed esercizio dell'investimento produttivo;

d) che con nota in data n. protocollo il Consorzio in via transattiva ha acconsentito a prorogare **di mesi 12/18/24(____)** decorrenti dalla stipula del presente atto il termine per la realizzazione e l'esercizio dell'investimento produttivo previsto dall'art.3 del sopra citato contratto di vendita n. di repertorio, 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 GALLURA, come sopra rappresentato, dichiara espressamente e dà atto di prorogare di **mesi 12/18/24(____)** decorrenti dalla stipula del presente atto il termine per la realizzazione 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 deve comunque ritenersi esonerato da qualsivoglia responsabilità in relazione all'eventuale esercizio della facoltà di retrocessione 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 concessa proroga.

Il Consorzio, pertanto, confermando di rinunciare alla constatazione dell'inadempimento a conseguentemente alla risoluzione del detto contratto ed al diritto alla reimmissione nel possesso del bene in proprio favore, dichiara di mantenere, in via transattiva, 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 " " come sopra rappresentata, accetta la concessa proroga e dichiara espressamente di essere a

conoscenza che:

- 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 e di ultimazione dei lavori;

- che, qualora entro detto termine essenziale la condizione summenzionata non dovesse realizzarsi, il citato atto del , rep. n., oggetto di proroga, si intenderà privo di efficacia con ogni spesa a proprio carico, ivi comprese quelle necessa-

rie ai fini dell'art. 2653 C.C., e con espressa rinuncia a qualsiasi eccezione ai sensi e per gli effetti dell'art. 1462 del Codice Civile;

- che il predetto adempimento ricomprende, altresì, l'assolvimento di ogni 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.

La ditta è altresì tenuta a corrispondere al Consorzio le tariffe corrispettive applicate per l'erogazione dei servizi 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;

Si conviene espressamente l'intangibilità di ogni diritto riservato al Consorzio senza indennizzo alcuno verso la ditta acquirente per l'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 di cui sopra, insorge l'obbligo della Società " " di consegnare l'immobile oggetto della presente scrittura al Consorzio, che ne consegue immediatamente il possesso mantenendone, per effetto della intervenuta inefficacia, retroattiva ed automatica, della vendita, la piena e libera proprietà.

2) Il Consorzio comunica alla ditta acquirente, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, il mancato avveramento, entro i termini essenziali sopra pattuiti, dell'evento dedotto in condizione ovvero l'intervenuta inefficacia, retroattiva ed automatica, della vendita.

Entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione dovrà essere stipulato dalle parti, ed 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 in questione.

In caso di inefficacia del contratto per i motivi di cui sopra la Società " " avrà unicamente diritto, per le opere eseguite, al rimborso della minor somma fra lo speso (compresi i costi sostenuti per l'edificazione sull'area) ed il migliorato nei limiti della utilizzazione che può trarne l'Ente venditore con valutazione da effettuarsi a cura di soggetto concordemente individuato. La Società " " dovrà, nella

detta ipotesi, risarcire il Consorzio degli eventuali danni arrecati al terreno; sempre nell'ipotesi di inefficacia del contratto, relativamente al prezzo corrisposto per il terreno, il Consorzio ne restituirà il 50% (cinquanta per cento), ritenendo il restante 50% (cinquanta per cento) a titolo di penale fatto salvo il risarcimento di ulteriori danni.

La Società " " potrà chiedere la proroga dei termini 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 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 dalla comunicazione di avvenuto completamento ed avvio effettivo dell'impianto produttivo 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) Nel caso venga a cessare, per qualsiasi causa, l'attività produttiva impiantata da più di 3 (tre) anni, al Consorzio, è data la possibilità di acquisto sia dell'area che delle opere ivi edificate ai sensi e per gli effetti dell'art. 63 L. 448/98 c.2,3,4;

Il diritto del Consorzio nell'ipotesi suddetta può essere escluso, con espresso atto di rinuncia del Consorzio, nell'ipotesi in cui il proprietario sia nella possibilità di trasferire ovvero locare o concedere in usufrutto il compendio aziendale in 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 consortile 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 è inalienabile a

terzi da parte della società " " agli effetti dell'art.3, c. 64, della L. 662/96 per un periodo di cinque anni successivi all'acquisto 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 predetta società 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 concessione 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 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. del Consorzio.

5) 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., ivi compresa la sottoposizione della efficacia dello stesso alla anzidetta condizione sospensiva.

Art. 4

Con la sottoscrizione e l'adempimento regolare ed integrale della presente scrittura transattiva la società " ed il "CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE 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

Per qualsiasi controversia in ordine alla interpretazione e/o esecuzione del presente contratto le parti riconoscono la competenza del Foro di Tempio Pausania.

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.