

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 rientranti negli specifici comparti urbanistici di pertinenza del CONSORZIO non ancora infrastrutturati, dovranno accollarsi a proprio onere i costi relativi alla costruzione delle opere di urbanizzazione primarie mancanti, tenuto conto delle direttive pianificatorie e degli atti di programmazione riconosciuti dal C.I.P. GALLURA, nonché dell'art.2, L.R. n.10/08.

- che l'incidenza massima della spesa urbanizzativa anzidetta viene stabilita in euro 10.00 al mq alla stregua della Deliberazione del C.C. del Comune di Olbia n. 62/2005.

- 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 a carico del promissario acquirente in rapporto alla quota parte della superficie del lotto assegnato, nel limite massimo di Euro 10 al mq.-

- di conseguenza la parte promissaria acquirente sarà ovviamente esonerata dal pagamento al comune del contributo per le opere di urbanizzazione primaria previsto dall'Art.16 del D.P.R. 380/2001 in sede di rilascio del titolo edificatorio da parte del Comune di Olbia.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1

La premessa fa parte integrante della presente scrittura.

ART. 2

Il Consorzio promittente si impegna a vendere alla Ditta promissaria la superficie di circa **mq.** di terreno ubicata in Comune di Olbia, nell'agglomerato Industriale 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 è finalizzato all'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

La Ditta promissaria acquirente cui in premessa, a sua volta si obbliga ed impegna ad acquistare la superficie di circa **mq.** di terreno in dialogo e ad addivenire alla stipula dell'atto pubblico di vendita obbligatoria della proprietà 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 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. 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

Il prezzo della stipulanda compravendita viene stabilito e convenuto 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

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 realizzazione ed esercizio dell'investimento produttivo.

ART. 6

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 utilizzazione produttiva ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, c.7, D.P.R.218/78; la trasfusione 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.

ART. 7

Il Consorzio garantirà 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.

ART. 8

A partire 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 il titolo di disponibilità sul fondo promesso, al preciso 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 il titolo acquisitivo del terreno in capo al Consorzio sarà cura dello stesso, non appena conseguita la titolarità dominicale, provvedere alla formale comunicazione ai sensi dell'art.1478 c.c.; sulla parte promissaria

acquirente grava ogni relativo onere conseguente alla disponibilità dell'immobile e segnatamente l'obbligo tributario anche a titolo di acollo conseguente alla applicazione della normativa fiscale concernente la tassazione 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.

ART. 9

La "Ditta" acquirente si impegna, inoltre:

A) destinare l'area in oggetto esclusivamente per la realizzazione delle opere e degli interventi di cui all'apposita relazione tecnico economica di utilizzazione produttiva annessa alla istanza di assegnazione del , prot. ; detto vincolo verrà trascritto ai sensi dell'art.2645-ter del cod. civ.

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.

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 qualsivoglia 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. 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. 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 vendita approvata dagli organi consortili, e che sarà sottoscritta integralmente dalla promissaria ditta acquirente in quanto già conosciuta ed accettata dalla stessa.

ART. 10

Il progetto, di cui è menzione nel precedente art. 9, rispettoso della normativa di legge e regolamentare, ivi compresa quella attuativa del P.R.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. GALLURA, e cio' anche per patto espresso.

Dell'inizio, ultimazione ed attivazione dell'impianto dovrà essere data tempestiva comunicazione scritta al Consorzio;

ART. 11

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 la risoluzione di diritto del

contratto, a norma dell'art. 1456 del C.C. salvo che sia concessa, per quanto riguarda i termini, 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

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 dell'acquirente, al medesimo spetterà unicamente per le opere comunque eseguite il rimborso della somma minore fra lo speso ed il migliorato, nei limiti della utilizzazione che puo' trarre il promittente venditore. Detta quantificazione del rimborso nei limiti anzidetti sarà effettuata sulla base di perizia giurata dei lavori eseguiti e della spesa effettivamente sostenuta, da redigersi a cura di tecnico abilitato designato dal presidente del tribunale territorialmente competente. L'acquirente promissario dovrà comunque risarcire il Consorzio alienante degli eventuali danni arrecati al terreno, il Consorzio correlativamente avrà diritto ad incamerare definitivamente la penale versata dal promissario acquirente ex art. 1382 c.c..

ART. 13

Il promissario acquirente dichiara espressamente di rinunciare all'esercizio del diritto alla esecuzione in forma specifica dell'obbligazione di compravendita convenuta di cui all'art. 2932 del codice civile.

ART. 14

Allo scopo di prevenire qualsiasi forma di intento speculativo non è consentito alla parte acquirente cedere (anche parzialmente) il

presente contratto o in qualsiasi modo sostituire a se stessa, nel godimento dell'immobile acquistato, altro Ente o persona, senza previo esplicito ed insindacabile consenso scritto del Consorzio, col quale, al fine di garantire la destinazione industriale e produttiva dell'immobile e la propria 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. Il terzo subentrante è comunque tenuto ad accettare a mezzo di apposita dichiarazione scritta, e senza condizione alcuna le norme regolamentari del P.R.I. del Consorzio nonchè la normativa consortile regolante l'erogazione dei servizi nell'ambito dello agglomerato industriale.

Qualora la ditta 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 dagli atti deliberativi di approvazione del Piano Economico Finanziario del Consorzio.

ART. 15

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

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 parte acquirente.

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

Il rappresentante legale
del promissario acquirente

Il rappresentante legale
del promittente venditore

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 - 6 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 del presente atto.

Letto, confermato e sottoscritto dalle parti.

Il rappresentante legale
del promissario acquirente

Il rappresentante legale
del promittente venditore