

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE C A G L I A R I

Seduta dell'Assemblea Generale del 10/07/2018

Verbale N. 146

Deliberazione N. 370

Martedì dieci del mese di luglio dell'anno duemiladiciotto, alle ore 11.00, in seconda convocazione, si è riunita, presso la Sede Legale in Viale A. Diaz, 86 – Cagliari, l'Assemblea Generale del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari, convocata con lettera del 26/06/2018 prot.n.4699 DIR/SEGR/RC (consegnata via PEC), per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. Approvazione Bilancio di Esercizio al 31/12/2017.
2. Assegnazione Aree e Concessione beni – Nuovo regolamento.
3. Ridelimitazione aree demaniali presso Porto Industriale di Cagliari – Esame proposta.

Componenti dell'Assemblea intervenuti:

Sig. Salvatore Mattana, Sig. Paolo Nicola Schirru, Sig.ra Barbara Porru, Sig. Francesco Dessì, Sig. Antonio Ena, Sig. Onali Andrea (delegato dal Sindaco del Comune di Uta).

Componenti dell'Assemblea assenti:

Sig. Massimo Zedda, Sig.ra Sabrina Licheri, Sig.ra Maria Paola Secci.

Componenti Collegio dei Revisori dei Conti intervenuti:

Dott.ssa Elisabetta Morello	Presidente del Collegio dei Revisori dei Conti
Dott. Antonio Zanda	Componente
Dott. Sandro Anedda	Componente

Componenti Collegio dei Revisori dei Conti assenti:

Segretario: Dott.ssa Anna Maria Congiu – Direttore Generale del Consorzio

OGGETTO

**REGOLAMENTO ASSEGNAZIONE LOTTI INDUSTRIALI
AGGLOMERATI CONSORTILI – RIF. ASSEMBLEA GENERALE N°32
DEL 15/6/2016 – DELIBERA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
DEL 4/6/2018 - MODIFICA - ADOZIONE PROPOSTA.**

Premesso:

- Che ai sensi dell'articolo 17 comma 2, lettera h) del vigente Statuto consortile compete specificatamente all'Assemblea Generale il potere di deliberare in ordine ai Regolamenti sui servizi consortili.
- Che ai sensi dell'articolo 23 comma 2, lettera g) del medesimo Statuto compete specificatamente al Consiglio di Amministrazione la proposta all'Assemblea dei regolamenti che disciplinano i servizi consortili.
- Che tra questi ultimi sono sicuramente ricompresi i servizi di assegnazione dei lotti di terreno a destinazione industriale ricadenti nelle diverse lottizzazioni ed agglomerati Industriali, quali quelli di Elmas, Macchiareddu e Sarroch.
- Che già con Deliberazione dell'Assemblea Generale n°361 del 30/6/2016 è stato approvato il Regolamento per le assegnazione di lotti industriali.
- Che con deliberazione del Consiglio di Amministrazione assunta il 4/6/2018, giusto Verbale a rogito Notaio Giua Marassi Rep. n°138916, Racc. n°37633, il Consorzio ha adottato il nuovo testo del Regolamento delle assegnazioni dei lotti industriali, comprendente gli schemi tipo dei principali contratti, con le modifiche apportate al precedente testo.
- Che tali modifiche si sono rese necessarie per completare al meglio il rispetto del principio della separazione dei poteri di cui al T.U. degli EE.LL., così come ampiamente illustrato nella deliberazione del Consiglio di Amministrazione sopra citata.

Tutto ciò esposto, il Presidente chiede ai membri dell'Assemblea Generale del Consorzio di volersi esprimere in merito.

L'ASSEMBLEA GENERALE

- Sentito il Presidente;
- Visti gli articoli 17 e 23 dello Statuto consortile;
- Visto il testo del Regolamento Consortile per l'assegnazione delle aree ricadenti negli agglomerati industriali consortili che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
- Visto il Piano Triennale per la prevenzione della Corruzione, approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n°1/2018 del 25/1/2018;
- Vista la deliberazione del Consiglio di Amministrazione consortile del 4/6/2018;
- visto il parere dell'Ufficio Affari Legali;
- considerato il parere espresso dal Direttore Generale;

all'unanimità

DELIBERA

Di approvare l'allegato testo del Regolamento consortile per l'assegnazione dei lotti industriali, ricadenti nelle diverse lottizzazioni ed agglomerati industriali, quali quelli di Elmas, Macchiareddu e Sarroch, che sarà oggetto di specifica pubblicazione sul sito del Consorzio nella sezione "Amministrazione Trasparente".

Di stabilire che il presente Regolamento entri in vigore dal data dalla pubblicazione sul sito consortile.

IL SEGRETARIO
Dott.ssa Anna Maria Congiu

IL PRESIDENTE
Avv. Salvatore Mattana

P.C.C.
IL SEGRETARIO
Dott.ssa Anna Maria Congiu



ALLEGATO A AL ROGITO 37633

REGOLAMENTO assegnazione lotti industriali insistenti negli
AGGLOMERATI industriali di competenza del Consorzio Industria-
le Provinciale di Cagliari di Macchiareddu, Elmas e Sarroch

Art. 1 - Oggetto

Il Consorzio, ai sensi della legge regionale n.10/2008, e precedentemente ai sensi del D.P.R. 218/1978, gestisce gli agglomerati industriali di Macchiareddu, Elmas e Sarroch nei quali ha realizzato ed urbanizzato lotti di terreno al fine della loro destinazione ad insediamenti produttivi.

Il presente regolamento pertanto detta le norme e la disciplina per le procedure di assegnazione, nei titoli che saranno in prosieguo specificati, affinché le medesime aree siano cedute per la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi nel rispetto delle norme del P.R.T. consortile approvato.

Art. 2 - Finalità

Le aree saranno assegnati ai soggetti che ne faranno richiesta per le finalità compatibili con le norme del P.R.T. consortile vigente.

Art. 3 - Tipologia di assegnazione dei lotti.

I lotti industriali di terreno di proprietà consortile potranno essere ceduti alle imprese richiedenti, preferibilmente mediante contratto di compravendita ex articolo 1470 del codice civile, nelle modalità e tempistiche in seguito precisate.

Su richieste specifiche delle parti istanti ed in presenza di giustificate ed evidenti ragioni di temporaneità, produttività e di spazio, il Consorzio avrà la facoltà di concedere i lotti di terreno e delle aree consortili in genere attraverso altre tipologie contrattuali

A tal proposito sono sin d'ora specificatamente ed espressamente ammesse le seguenti tipologie contrattuali:

- ☐ locazione;
- ☐ comodato (relativo solo alle fasce prospicienti gli stabilimenti già edificati, salvo diversa delibera del consiglio di amministrazione);
- ☐ costituzione diritto superficie;
- ☐ rent to buy ex articolo 23 del D.L. n°133 del 12/9/2014.

Sarà comunque facoltà del Consorzio valutare ed accettare altre formule contrattuali su richiesta della parte istante, sempre che queste garantiscano gli interessi consortili, siano motivate da evidenti esigenze organizzative e logistiche e non depauperino il patrimonio consortile.

È facoltà del Consorzio, in dipendenza anche delle attività temporaneamente esercitate nel lotto non trasferito a titolo di proprietà, richiedere all'utilizzatore un'apposita polizza fideiussoria per eventuali danni, anche ambientali, conseguenti allo svolgimento delle attività.

Articolo 4 - Opzione e Prelazione.

Oltre le tipologie contrattuali di cui agli articoli superiori il Consorzio potrà concedere alle società istanti, e per un



periodo comunque non superiore ad un anno, il diritto di opzione o il diritto di prelazione sulle aree richieste.

In particolare:

- il diritto di opzione potrà essere concesso per anni uno, eventualmente rinnovabili, in presenza di giustificati motivi alle società istanti che abbiamo comunque diritto ad ottenere l'assegnazione di un'area. In questo caso il diritto di opzione concesso, ai sensi dell'articolo 1331 del cod. civile, sarà oneroso ed il titolare del diritto di opzione dovrà corrispondere al Consorzio, contestualmente alla sottoscrizione del contratto costitutivo del diritto, una somma pari al 3% del valore stimato del terreno in funzione del prezzo di vendita unitario dell'area stessa. L'importo versato a titolo di corrispettivo del diritto di opzione non sarà successivamente defalcato dal prezzo di vendita. Il corrispettivo coprirà solo il singolo anno di vigenza del diritto di opzione.
- Il diritto di prelazione potrà essere concesso esclusivamente per anni uno, in presenza di giustificati motivi, alle società istanti che abbiamo già diritto ad ottenere l'assegnazione di un'area. In questo caso la prelazione non sarà onerosa ed il titolare del diritto di prelazione sarà preferito a parità di condizioni contrattuali nei confronti di altro soggetto richiedente la medesima area. Nel qual caso il titolare del diritto di prelazione avrà termine di giorni trenta dalla ricezione della comunicazione consortile di interesse per l'area da parte di altro soggetto, per poter stipulare il contratto preliminare di compravendita dell'area in argomento alle condizioni economiche vigenti al momento dell'esercizio della prelazione stessa. In difetto il diritto di prelazione decadrà ed il Consorzio sarà libero di poter stipulare ogni altro rapporto con altre società istante.

Articolo 5 - Modalità Assegnazione e Stipula Contratti

L'assegnazione dei lotti e/o aree ai soggetti richiedenti, avverrà dietro presentazione di apposita richiesta da parte del soggetto interessato cui dovrà essere allegata tutta la documentazione di cui al successivo articolo 9 nonché ogni altro eventuale documento che potrà essere richiesto dagli uffici, anche in considerazione delle attività programmate nell'insediamento produttivo.

Le richieste verranno esaminate ed istruite dagli uffici e successivamente deliberate da parte del Direttore Generale.

I contratti saranno sottoscritti, in rappresentanza del Consorzio, dal Direttore Generale del Consorzio.

Art. 6 - Procedure assegnazioni

A seguito della Determinazione Direttoriale positiva dell'assegnazione dell'area, il Consorzio provvederà a tra-

smettere alla società istante formale comunicazione a firma della Direzione Generale nella quale saranno indicate le condizioni di assegnazione dell'area medesima, nonché l'individuazione dell'area stessa. Ove possibile verranno anche indicati gli estremi catastali della stessa area.

La società richiedente avrà termine di giorni trenta dal ricevimento della comunicazione per accettare formalmente l'assegnazione dell'area stessa.

Nel caso di procedura di compravendita, nel termine di giorni trenta dall'accettazione dell'assegnazione la società verrà convocata per sottoscrivere il contratto preliminare ex articolo 1351 del codice civile mediante scrittura privata.

Il contratto preliminare avrà validità di 180 giorni entro il quale la società dovrà presentare il progetto del complesso da realizzarsi sull'area. A tal proposito la società sarà obbligata a presentare direttamente al Consorzio, per la necessaria valutazione ed approvazione, il progetto del costruendo complesso, unitamente ad una relazione che descriva dettagliatamente i relativi impianti e i processi produttivi. Il progetto dovrà essere redatto secondo le disposizioni previste nelle Norme Tecniche di attuazione del P.R.T. Consortile. Il progetto deve esser presentato entro e non oltre giorni 150 dalla stipula della scrittura privata, o nel termine maggiore che il Consorzio potrà concedere solo ed esclusivamente per iscritto dietro formale richiesta da parte della promittente acquirente. La regolare approvazione del progetto presentato è condizione necessaria ed inderogabile per poter addivenire alla stipula del contratto di compravendita dell'area oggetto del preliminare e pertanto nel caso di mancata presentazione del progetto nei termini sopra indicati e/o nel caso di impossibilità di approvazione dello stesso a causa del mancato rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.T. consortile, la promittente acquirente sarà considerata inadempiente con facoltà di recesso da parte del Consorzio ai sensi dell'articolo 1385 2° comma Cod. Civ ed il conseguente incameramento della caparra confirmatoria di cui al successivo articolo 8.

La società istante dovrà riconoscere in sede di contratto preliminare che l'obbligo di presentare direttamente al Consorzio il progetto, discende dalla stipula del medesimo preliminare ed è parte imprescindibile del procedimento di assegnazione del lotto, riconoscendo altresì che la presentazione del progetto effettuata ai sensi della L.R. n°3/2008 non determina il proprio adempimento alle obbligazioni contenute nel contratto preliminare.

Il Consorzio, solo a seguito della stipula del contratto preliminare di compravendita, darà corso alle operazioni di frazionamento del lotto specifico mediante l'ausilio di propri collaboratori.

Le spese di frazionamento dei lotti saranno a carico della parte istante e saranno rimborsate al Consorzio al momento



della stipula dell'atto definitivo di compravendita. I ritardi nell'approvazione del frazionamento non determineranno il sorgere di alcun diritto, pretesa o risarcimento a favore della società promittente acquirente.

La validità del contratto preliminare potrà essere prorogata su richiesta della parte istante.

Il contratto definitivo di compravendita verrà stipulato mediante atto di compravendita a rogito notarile.

Il notaio verrà scelto dalla società istante al quale dovrà corrispondere ogni somma per l'esercizio del suo ministero.

Il Notaio prescelto dovrà poter esercitare il proprio ministero nel Distretto di Cagliari. La sede di stipula è fissata presso la sede legale del Consorzio.

Nel caso di procedure di assegnazione dei lotti differenti da quella della compravendita, entro giorni trenta dall'accettazione la società verrà convocata per sottoscrivere il contratto prestabilito, fermo restando, nel caso di procedure e contratti complessi la facoltà delle parti di stipulare idoneo contratto preliminare per la fattispecie prevista. Le scritture relative a contratti differenti da quello di compravendita sono di norma sottoscritte dalla società istante nanti l'ufficio affari legali del Consorzio.

Ove in tali tipologie contrattuali si dovesse ricorrere alla redazione di frazionamento e la parte istante debba realizzare opere sulle aree assegnate valgono le medesime regole già disposte con il presente articolo in relazione al contratto di compravendita.

Articolo 7 - Testi Contrattuali

Lo schema di massima del testo del contratto preliminare di vendita generale è quello che si trova allegato al medesimo Regolamento sub n°1

Relativamente ai rapporti di comodato di fasce per infrastrutture prospicienti i lotti già di proprietà delle detti istanti lo schema di massima del testo di contratto è quello anche'esso allegato al presente Regolamento sub n°2

Relativamente al rapporto di concessione delle aree ricadenti nella ZONA CIM di Sarroch, lo schema di massima del testo di contratto è quello anche'esso allegato al presente Regolamento sub 3.

La struttura consortile potrà, in ogni momento, apportare singolarmente o generalmente ai citati schemi di massima dei testi di contratto tutte quelle modifiche che si riterranno opportune e/o necessarie per le esigenze consortili o che deriveranno da sopravvenute norme di legge.

Di tali modifiche, singole o generali, dovrà essere data menzione e giustificazione nella Determina che darà corso all'assegnazione dell'area.

Relativamente alle altre tipologie contrattuali il testo verrà di volta in volta approvato Direzione generale con i rispettivi atti di competenza sulla base delle istruttorie compiute

dalla struttura ed in funzione della tipologia contrattuale prevista.

Art. 8 - Prezzi e Pagamenti - Caparra Confirmatoria

I prezzi unitari di vendita (oltre IVA) delle aree sono quelli che vengono stabiliti in via generale dal Consiglio di Amministrazione e variano in funzione degli agglomerati ove insiste il lotto assegnato, nonché della destinazione d'uso delle aree medesime.

I prezzi complessivi di vendita (oltre IVA) sono calcolati in funzione del prezzo unitario moltiplicato per l'estensione reale del lotto assegnato come emerge dal frazionamento redatto dal Consorzio.

Al momento della stipula del contratto preliminare la società richiedente dovrà versare al Consorzio, esclusivamente a mezzo assegno circolare non trasferibile, o bonifico bancario anticipato una somma pari al 30% del prezzo stimato di vendita in funzione della superficie stimata.

Tale somma verrà versata a titolo di caparra confirmatoria ex articolo 1385 del codice civile e verrà poi defalcata dal prezzo di vendita al momento della stipula del contratto definitivo di vendita. La sorte della caparra confirmatoria è disciplinata all'interno dello schema del contratto preliminare. Il saldo del prezzo e dell'intera IVA sul capitale verrà versato, con le medesime modalità, contestualmente alla stipula dell'atto definitivo di compravendita.

Si precisa sin d'ora che comunque è facoltà del Consorzio valutare, in funzione di eccezionali aspetti temporali, logistici, economici dell'assegnazione medesima, la variazione di percentuali e tempistiche di pagamento dei lotti, fermo restando la necessità del rilascio di apposite garanzie da parte del soggetto istante.

Il comodato delle fasce prospicienti all'area sarà gratuito.

I canoni di locazione delle aree saranno definiti dal Direttore Generale, sulla base dei regolamenti vigenti e delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione.

In caso di particolare pregio delle aree derivante dalla particolare localizzazione delle stesse (ad es. aree limitrofe al porto) o qualora le medesime presentino particolari caratteristiche morfologiche i canoni di locazione verranno stabiliti di volta in volta dal Consiglio di Amministrazione in funzione della specificità delle aree richieste.

È prevista una cauzione variabile in funzione della tipologia contrattuale prescelta.

Alla conclusione della locazione o di ogni altro rapporto temporaneo, per ogni motivo, le aree dovranno essere messe immediatamente a disposizione del Consorzio opportunamente ripristinate e quindi libere da ogni opera e/o manufatto nelle medesime eventualmente realizzate.

Qualora dette opere non vengano rimosse alla data di conclusione del rapporto, il Consorzio provvederà alla loro demoli-

zione ed al conseguente ripristino dei luoghi, addebitandone il costo e utilizzando altresì, allo scopo, la cauzione prevista in contratto a garanzia degli obblighi tutti derivanti all'impresa dalla locazione.

Nel caso in cui il Consorzio dichiari di voler utilizzare le opere non rimosse nel periodo di cui sopra, queste verranno acquisite in proprietà dallo stesso ed all'impresa concessionaria verranno rimborsate le sole spese vive documentate.

Per tutte le tipologie contrattuali diverse da quelle finora descritte, le modalità di pagamento e gli importi verranno definiti dal Direttore Generale sulla base dei regolamenti vigenti e delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione.

Art. 9 - Agevolazioni per aree sottoposte a procedimento di caratterizzazione

In espresso riferimento ed ambito di quei lotti industriali che ricadono all'interno dei perimetri dei siti di interesse nazionale di bonifica, come individuati dalla deliberazione di Giunta Regionale n°27/13 del 1/6/2011, le imprese interessate ad insediarsi in uno di detti lotti potranno avviare la localizzazione sull'area mediante la stipula di un contratto di locazione infranovenale fino al termine delle procedure di caratterizzazione.

In costanza di tali procedure la società insediata dovrà comunque svolgere attività compatibili con l'espletamento delle procedure medesime e che comunque non impediscano un eventuale svolgimento di messa in sicurezza dell'area.

Al termine delle procedure di caratterizzazione, qualora il terreno risulti essere contaminato, il conduttore potrà risolvere consensualmente il contratto di locazione, liberando l'area senza l'applicazione di alcuna penale o corrispettivo e senza ulteriori giustificazioni. In questo caso i canoni già versati a titolo di locazione saranno comunque incamerati dal Consorzio a titolo definitivo. L'impresa insediata non avrà comunque titolo per richiedere alcun risarcimento e/o avanzare richieste di sorta nei confronti del Consorzio.

Qualora invece, al termine delle procedure di caratterizzazione, l'area dovesse risultare priva di contaminazione, il conduttore potrà, a sua scelta, decidere di proseguire nella locazione sino alla sua naturale scadenza oppure di acquistare l'area in argomento. In questo caso il conduttore avrà la possibilità di vedersi riconosciuti gli ultimi dodici mesi di canoni di locazione versati in conto prezzo di vendita e giungere successivamente alla stipula del contratto pubblico di compravendita.

Art. 10 - Documentazione

La società che propone istanza per l'assegnazione di un lotto, nelle varie modalità contemplate dovrà presentare la seguente documentazione:

1. Richiesta di acquisto area secondo il modello predisposto dal Consorzio e liberamente scaricabile al sito

<http://www.cacip.it/it/moduli-appalti/download-moduli/index.php>;

2. Visura camerale in corso di validità;
3. autocertificazione antimafia o, se in possesso, estremi iscrizione White List.

Firmato Salvatore Mattana

Firmato Vittorio Giua Marassi Notaio

**CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE
DI CAGLIARI**

Esente da imposte di bollo e registro ex
artt. 54 e 22 del D.P.R. n°218 del
6/3/1978 e artt. 23 e 24 del D.P.R.
n°601 del 29/9/1973

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA STIPULATO
AI SENSI DELL'ARTICOLO 1351 DEL CODICE CIVILE**

L'anno duemilasedici, addì ____ (____) del mese di ____
nei locali del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari, siti Reg. Atti n° ____
nell'Agglomerato Industriale di Macchiareddu - Uta

T R A

il **Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari** con sede in
Cagliari, Viale Armando Diaz n.86, C.F. 00144980927 (già Con-
sorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari - C.A.S.I.O.)
ai sensi della L.R. n°10/2008 che per brevità sarà in appresso
chiamato "Consorzio", rappresentato dal Direttore Generale
Dott.ssa Anna Congiu nata a Cagliari il 22/9/1967, munito dei
necessari poteri in virtù di Determina Direttoriale
n° ____ del ____ e in previsione di quanto espressamente stabili-
to con delibera del Consiglio di Amministrazione n° ____ del
____.

E

La ____, C.F. e P.I. n. ____ avente Sede
legale in ____, Via ____ (che per brevità sarà ap-
presso denominata "parte acquirente"), rappresentata da
____, nella sua qualità di
____.

PREMESSO

- che, a seguito di specifica richiesta formulata dalla parte ac-
quirente al fine di realizzare un ____ il
Consorzio, con Determina Direttoriale n° ____ del ____ delibera-
va la cessione di circa ____ mq. di terreno ricadente
nell'Agglomerato di insediamento industriale di
____;
- che in base alle citate decisioni venne assunto dal Consorzio



CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE
DI CAGLIARI

IL DIRETTORE GENERALE
DOTT.SSA ANNA MARIA CONGIU

Stane

[Signature]

l'impegno, per la cessione della summenzionata superficie di circa _____mq. di terreno, da trasferire al prezzo unitario di € _____(_____) a mq. per la finalità sopra citata;

- che si è individuato fisicamente il lotto da cedere con quello portante il n° _____ di mq. _____circa;
- che la _____ha accettato tutte le condizioni di assegnazione e si è resa disponibile a sottoscrivere il presente contratto preliminare di compravendita.

Tutto ciò premesso, tra le parti di cui sopra

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - VALORE PREMESSA

La premessa fa parte integrante della presente scrittura.

ART. 2 - INDIVIDUAZIONE LOTTO

Il Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari si impegna a vendere ed a trasferire in piena ed esclusiva proprietà alla _____, la superficie di circa _____ mq. di terreno, ubicata in Comune di Uta, nell'Agglomerato Industriale di _____ ricadente in catasto terreni al Foglio _____, mappale _____ ed individuata allo stato dai seguenti confini:

a Ovest con _____;

a Nord con _____;

a Sud con _____;

ad Est con _____;

Ciò per quelle finalità di cui alla premessa che precede, nonché del successivo articolo 11, e così come meglio individuata in verde nella planimetria allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

ART. 3 - IMPEGNO ALL'ACQUISTO E TERMINI

La _____ a sua volta, si obbliga ed impegna ad acquistare la

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE
DI CAGLIARI

IL DIRETTORE GENERALE

DOTT. SSA ANNA MARIA CONCHETTI

superficie di circa _____ mq. di terreno in argomento e ad addivenire alla stipulazione dell'atto pubblico traslativo della proprietà entro e non oltre il 180° giorno a decorrere dalla stipula del presente atto, decorso il qual termine il presente contratto preliminare si intende scaduto. Detto termine potrà essere prorogato, rigorosamente per iscritto, dal Consorzio, a suo insindacabile giudizio, su istanza della parte acquirente e con dimostrazione dell'esigenza obiettiva di tale proroga. Nel caso di concessione di detta proroga, dalla scadenza del termine di cui al primo capoverso alla data della effettiva stipulazione dell'atto di compravendita, al capitale ancora da versare da parte della promittente acquirente verrà applicato un tasso di interesse pari al tasso ufficiale di sconto maggiorato di un punto percentuale.

L'atto pubblico di compravendita verrà stipulato nanti il Notaio, avente ministero nel distretto di Cagliari, di fiducia della promittente acquirente, la quale dovrà pertanto provvedere alla sua nomina, ed alla successiva comunicazione al Consorzio venditore, nonché a corrispondere direttamente allo stesso Notaio gli onorari per tutta la prestazione svolta.

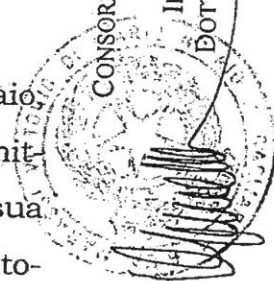
ART. 4 - PREZZO

Il prezzo unitario della stipulanda compravendita viene stabilito e convenuto in € _____ al mq., così come determinato con la Determinazione Direttoriale n°_Del_____ di cui in premessa.

Il prezzo complessivo, pertanto, è pari a € _____ circa e verrà, comunque, determinato, nel suo esatto ammontare complessivo e sempre in base alla effettiva ed esatta misurazione dell'area sopra specificata, mediante la redazione del tipo di frazionamento, prima della stipulazione dell'atto pubblico di compravendita.

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE
DI CAGLIARI

IL DIRETTORE GENERALE
DOTT.SSA ANNA MARIA CONGIU



Estense

Tutte le somme, nessuna esclusa, dovute al Consorzio, dovranno essere corrisposte con assegno circolare non trasferibile intestato al Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari.

ART. 5 - FRAZIONAMENTO AREA E RIMBORSO ONERI

La parte acquirente conferma di essere pienamente a conoscenza del fatto che l'area cedenda dovrà essere individuata mediante la redazione del tipo di frazionamento che sarà eseguito da professionista di fiducia del Consorzio e che dovrà essere regolarmente approvato dall'Ufficio del Catasto.

La parte acquirente si impegna pertanto sin d'ora ed in ogni caso a non avanzare qualsivoglia richiesta di risarcimento danni o indennizzo, o qualsivoglia altra richiesta al Consorzio, qualora detto frazionamento non fosse approvato nei tempi previsti al superiore articolo 3 o anche in tempi successivi e quindi non si potesse addivenire alla stipula del contratto definitivo di compravendita negli stessi termini. In questo caso il contratto preliminare è comunque automaticamente prorogato per periodi di sei mesi in sei mesi, o frazione inferiore, qualora venisse nel frattempo approvato il frazionamento.

Del pari nessun interesse per ritardata stipula potrà essere addebitato dal Consorzio alla promittente acquirente a causa del ritardo nell'approvazione del frazionamento.

La promittente acquirente, in ogni caso, riconosce a proprio esclusivo carico, ai sensi dell'art. 1475 del codice civile, tutte le spese necessarie per la redazione del tipo di frazionamento, che dovrà corrispondere al Consorzio venditore contestualmente alla stipula del contratto di compravendita. La promittente acquirente riconosce sin d'ora che l'importo minimo dovuto al Consorzio per la redazione del frazionamento sarà pari a € 2.000,00 oltre IVA. Qualora per ogni esigenza o ragione si dovesse procedere al-

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE

DI CAGLIARI

IL DIRETTORE GENERALE

DOTT.SSA ANNA MARIA CONGIU

la redazione di più frazionamenti, la società promittente acquirente dovrà corrispondere in sede di stipula del contratto definitivo di compravendita la somma minima di € 2.000,00 oltre IVA per ogni frazionamento necessario approvato dal catasto.

ART. 6 - CAPARRA CONFIRMATORIA

Ai sensi dell'articolo 1385 del cod. civ, la _____, versa al Consorzio, a titolo di caparra confirmatoria concessa a garanzia dell'adempimento degli obblighi contemplati nel presente atto, la somma di € _____ pari al 30% del prezzo complessivo di cui all'art. 4.

All'atto della stipulazione del contratto definitivo di vendita tale somma verrà computata e defalcata dall'intero prezzo.

La citata caparra è infruttifera di interessi e/o rivalutazione monetaria.

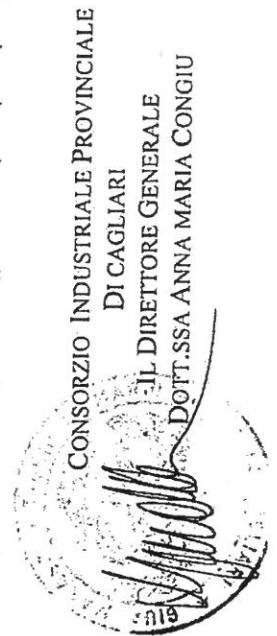
ART. 7 - CONDIZIONI LOTTO

L'immobile verrà compravenduto nello stato ed essere in cui attualmente si trova. Detto stato è perfettamente noto alla parte promittente acquirente, che ha visitato prima d'ora il terreno e lo ha trovato pienamente funzionale ed idoneo alle proprie esigenze e dichiara di non aver nulla da eccepire in merito. Lo stesso è delimitato nei suoi confini, con ogni diritto, azione e ragione inerente, servitù attiva ed eventuale servitù passiva, pertinenza ed accessione.

Il possesso dell'immobile oggetto della presente scrittura privata, nonché la proprietà del medesimo, saranno trasferiti in capo alla parte promittente acquirente solo ed esclusivamente al momento della stipula dell'atto di compravendita, La parte acquirente sarà autorizzata ad eseguire a suo favore la voltura catastale per ogni conseguente effetto di legge.

Il Consorzio all'atto della stipula del contratto di compravendita

IL DIRETTORE GENERALE
DOTT.SSA ANNA MARIA CONGIU



Etienne

rinuncerà all'iscrizione dell'ipoteca legale.

ART. 8 - GARANZIE CONSORTILI - VINCOLI

Il Consorzio garantirà la proprietà, la disponibilità, il pacifico possesso e l'assoluta libertà da ipoteche, pesi e vincoli 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 delle garanzie civilistiche per i casi di evizione, spoglio, danno e molestia.

Il Consorzio informa sin d'ora che l'area in argomento fa parte del sito di bonifica di interesse nazionale del "Sulcis Iglesiente Guspinese" come perimetrato con Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio del 12/3/2003.

Alternative in funzione di compravendita aventi ad oggetto l'acquisto di aree eventualmente già caratterizzate, o meno.

ART. 9 - ONERI DEL TERRENO

A partire dal momento in cui, con la stipulazione tra le parti, dell'atto definitivo di compravendita, avverrà il trasferimento del possesso e del diritto di proprietà in capo alla parte acquirente, quest'ultima dovrà pertanto pagare le tasse, le imposte ed ogni altro onere relativo allo immobile compravenduto.

ART. 10 - PROGETTO INIZIATIVA INDUSTRIALE

La _____, è obbligata a destinare l'area in oggetto esclusivamente per la realizzazione della proposta industriale, già approvata dal Consorzio con la Determina Direttoriale n° _____ del _____.

A tal proposito la società _____ è obbligata a presentare direttamente al Consorzio, per la necessaria valutazione ed approvazione, il progetto del costruendo complesso, unitamente ad una

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE

DI CAGLIARI

IL DIRETTORE GENERALE

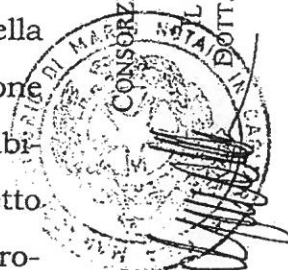
DOTT.SSA ANNA MARIA CONGIU

relazione che descriva dettagliatamente i relativi impianti e i processi produttivi. Il progetto dovrà essere redatto seguendo pedissequamente le disposizioni previste nelle Norme Tecniche di attuazione del P.R.T. Consortile e nel caso di loro mancato rispetto, il progetto non sarà approvato dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio. Il progetto deve esser presentato entro e non oltre giorni 150 dalla stipula della presente scrittura privata, o nel termine maggiore che il Consorzio potrà concedere solo ed esclusivamente per iscritto dietro formale richiesta da parte della promittente acquirente. La regolare approvazione del progetto presentato da parte del Consiglio di Amministrazione consortile è condizione necessaria ed inderogabile per poter addivenire alla stipula del contratto di compravendita dell'area oggetto della presente scrittura e pertanto nel caso di mancata presentazione del progetto nei termini sopra indicati e/o nel caso di impossibilità di approvazione dello stesso a causa del mancato rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.T. consortile, la promittente acquirente sarà considerata inadempiente con facoltà di recesso da parte del Consorzio ai sensi dell'articolo 1385 2° comma Cod. Civ ed il conseguente incameramento della caparra confirmatoria di cui al precedente articolo 6.

La parte promittente acquirente riconosce espressamente che l'obbligo di presentare direttamente al Consorzio il progetto, discende dalla stipula della presente scrittura ed è parte imprescindibile del procedimento di assegnazione del lotto. La parte promittente acquirente riconosce espressamente che la presentazione del progetto effettuata ai sensi della L.R. n°3/2008 e s.m ed i. non determina il proprio adempimento alle obbligazione contenute nel presente articolo o all'intero contratto preliminare.

ART. 11 - OBBLIGHI DELL'ACQUIRENTE

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE
DI CAGLIARI
IL DIRETTORE GENERALE
DOTT.SSA ANNA MARIA CONGIU



Stitane

La parte acquirente è obbligata a realizzare ed attivare lo stabilimento industriale, come da progetto approvato dal Consorzio ai sensi dell'articolo che precede, entro 800 (ottocento) giorni continuativi dalla data di stipulazione dell'atto di compravendita dell'area stessa, con inizio delle opere entro 90 (novanta) giorni continuativi sempre dalla detta stipulazione.

La parte acquirente, una volta stipulato il contratto di compravendita dell'area e divenuta dunque proprietaria esclusiva dell'area stessa, è obbligata a provvedere a proprie cura e spese, entro il terreno acquistato, alle opere di smaltimento delle acque meteoriche, nere e di processo nei collettori di fognatura, previa l'osservanza della regolamentazione legislativa e di quella consortile vigente in materia e delle eventuali disposizioni della Determinina indicata in epigrafe.

È obbligata inoltre ad adottare, attenendosi alla normativa in materia, gli accorgimenti necessari per evitare che immissioni, scarichi esalazioni, rumori, ecc. provochino modificazioni ed alterazioni dei luoghi, oltre a danni o fastidi di qualsivoglia genere. È obbligata infine ad usufruire, 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, con approvazione superiore, dal Consorzio stesso.

ART. 12 - VARIAZIONI AL PROGETTO

Il progetto di cui all'articolo 10, non potrà essere modificato, in fase d'esecuzione, o successivamente alla sua realizzazione, senza il preventivo consenso scritto del Consorzio. Dell'inizio dei lavori, nonché dell'ultimazione ed attivazione dell'impianto dovrà essere data tempestiva comunicazione scritta al Consorzio.

ART. 13 - INADEMPIMENTO

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE

DI CAGLIARI

IL DIRETTORE GENERALE

DOTT.SSA ANNA MARIA CONGIU

I termini, le prescrizioni e le obbligazioni previsti agli articoli 3, 5 e 10 del presente contratto preliminare sono essenziali e la loro inosservanza comporterà la risoluzione della presente scrittura salvo che sia concessa, per quanto riguarda i termini, proroga alle condizioni di cui al succitato art. 3.

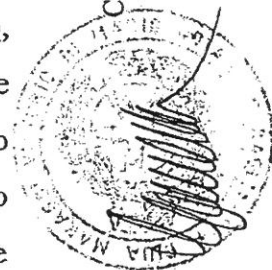
Nel caso in cui la promittente acquirente si renda inadempiente alle obbligazioni assunte con la sottoscrizione della presente scrittura, la stessa riconosce sin d'ora al Consorzio la piena facoltà di recesso ex articolo 1385, 2° comma. In questo caso la caparra confirmatoria sarà definitivamente incamerata dal Consorzio promittente venditore.

Qualora, invece, la società promittente acquirente dovesse, pri-
ma della scadenza del termine di validità del presente contratto, dichiarare la propria incapacità a rispettare gli impegni assunti e a stipulare il contratto definitivo di compravendita, richiedendo pertanto essa stessa la risoluzione consensuale del contratto preliminare, il Consorzio avrà facoltà di valutare la restituzione alla promittente acquirente del 50% della caparra confirmatoria a suo tempo versata.

Solo in casi estremamente eccezionali, debitamente motivati e giustificati, che determinino la effettiva incapacità per la promittente acquirente di presentare il progetto di cui all'art. 10 e/o di stipulare il contratto definitivo di compravendita e comunque sempre necessariamente con la richiesta anticipata da parte della medesima promittente acquirente, di ottenere la risoluzione consensuale del contratto preliminare, il Consorzio si riserva la facoltà di valutare di restituire integralmente la caparra confirmatoria versata.

In tutti i casi di restituzione parziale o totale della caparra questa sarà restituita senza interessi o rivalutazione come già preci-

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE
DI CAGLIARI
IL DIRETTORE GENERALE
DOTT.SSA ANNA MARIA CONGIU



sato all'articolo 6.

ART. 14 - RISOLUZIONE CONTRATTO DI VENDITA

Tutti i termini e le prescrizioni di cui all'art. 11 e 12 sono essenziali e la loro inosservanza comporterà la risoluzione di diritto del futuro contratto di compravendita, salvo che sia concessa, per quanto riguarda i termini, proroga per iscritto da parte del Consorzio su istanza della parte acquirente.

In questo ultimo caso il Consorzio sin d'ora si riserva la facoltà di richiedere all'acquirente la corresponsione di un indennizzo a causa della ritardata realizzazione dell'investimento rapportato alla misura del 2% del prezzo di acquisto per ogni anno di ritardo nella realizzazione dell'iniziativa; importo che dovrà essere corrisposto dall'acquirente contestualmente al ritiro della nota scritta consortile di assenso alla proroga.

ART. 15 - RETROCESSIONE AREA

Nel caso di risoluzione di diritto del contratto di compravendita per le ragioni di cui all'articolo 14 e, comunque, a causa dell'inadempimento dell'acquirente con la mancata realizzazione dell'iniziativa proposta ed approvata dal Consorzio, la parte acquirente è obbligata ad addivenire con il Consorzio stesso alla stipula di un atto di retrocessione dell'area medesima. In questo caso il Consorzio corrisponderà a titolo di corrispettivo per il riacquisto dell'area, l'originario prezzo di acquisto versato dall'acquirente, senza la corresponsione di interessi e rivalutazione del medesimo, salva la quota del 20% che verrà interamente ed irrevocabilmente incamerata dal Consorzio e fatto ugualmente salvo il diritto di quest'ultimo al risarcimento di ogni eventuale ulteriore danno.

Qualora l'originario acquirente a causa dell'incapacità di realizzare l'iniziativa proposta, richieda spontaneamente e bonaria-

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE
DI CAGLIARI

IL DIRETTORE GENERALE
DOTT.SSA ANNA MARIA CONGIU

mente al Consorzio di procedere alla retrocessione dell'area, il Consorzio avrà facoltà di valutare di procedere all'acquisto e, in caso positivo, corrisponderà in quella sede l'intero prezzo, senza rivalutazione ed interessi, a suo tempo versato dall'originario acquirente.

Farà comunque in ogni caso carico all'originario acquirente ogni spesa relativa e conseguente alla stipulazione dell'atto di retrocessione dell'immobile al Consorzio stesso.

Le aree devono essere restituite al Consorzio prive di qualsivoglia peso, vincolo, ipoteca, pignoramento, qualsivoglia onere reale e ogni altra limitazione e nello stato di fatto e di diritto identico a quello nel quale vennero originariamente cedute. In caso contrario il Consorzio si potrà legittimamente rifiutare di riacquistare le aree o di dover corrispondere per il loro riacquisto i prezzi di cui ai commi precedenti.

ART. 16 - RIMBORSO SPESE VIVE

Concretizzandosi la risoluzione del contratto di compravendita ai sensi del precedente articolo 14 all'originario acquirente spetterà, per le opere comunque eseguite, il rimborso delle sole spese vive documentate; ma ciò solo nell'ipotesi e nei limiti in cui il Consorzio dichiara di poterle utilizzare.

ART. 17 - SOSPENSIONE ATTIVITÀ

Qualora, dopo attivati gli impianti, la parte acquirente sospenda la propria attività per una durata superiore ad un anno, dovrà darne avviso e giustificazione al Consorzio il quale potrà fissare a suo insindacabile giudizio un nuovo termine per la ripresa dell'attività. Nel caso di mancato rispetto del nuovo termine imposto dal Consorzio, il Consorzio sarà legittimato a disporre la risoluzione del contratto di compravendita e si applicheranno le disposizioni di cui agli articoli precedenti.

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE
DI CAGLIARI
IL DIRETTORE GENERALE
DOTT.SSA ANNA MARIA CONGIU



Stefano

[Signature]

ART. 18 – CESSIONE LOTTO E STABILIMENTO

Non è consentito alla parte acquirente, per anni 12 (dodici) a decorrere dalla data di stipula del contratto definitivo di compravendita del lotto industriale, cedere, totalmente e/o parzialmente, la proprietà, il possesso, il godimento dell'area acquistata e/o del fabbricato sopra realizzato, e/o comunque costituire e trasferire diritti reali e/o personali di godimento dei citati beni a terzi, senza il previo esplicito consenso scritto del Consorzio, col quale, al fine di garantire la destinazione del complesso realizzato e la propria capacità tecnica e finanziaria, l'impresa subentrante dovrà sottoscrivere appositi atti di assunzione di impegni per l'assunzione a proprio carico di tutte le obbligazioni già in capo all'originario acquirente.

In difetto il Consorzio non riconoscerà il soggetto subentrante al quale dunque non potranno essere erogati, e/o saranno nel caso interrotti, i servizi consortili resi nell'agglomerato, quali ad esempio la somministrazione di acqua potabile e/o industriale ovvero lo scarico, il vettoriamiento e la depurazione dei reflui.

Il Consorzio non rilascerà alcun nulla osta e non riconoscerà pertanto il soggetto subentrante, qualora la società originariamente acquirente presenti posizioni debitorie nei confronti del Consorzio o nei confronti della società Tecnocasic S.p.a..

La cessione dell'area e/o dello stabilimento potrà essere effettuata anche senza il preventivo consenso scritto del Consorzio qualora detta cessione avvenga da parte di una società controllante in favore di una propria società controllata, sempre che quest'ultima svolga la medesima attività industriale della controllante e che questa comunichi anticipatamente al Consorzio la cessione del bene.

Decorsi i dodici anni di cui al primo capoverso del presente arti-

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE
DI CAGLIARI

IL DIRETTORE GENERALE
DOTT.SSA ANNA MARIA CONGIU

colo, la società acquirente potrà legittimamente cedere lo stabilimento costruito a terzi, senza il preventivo consenso scritto del Consorzio, ma la stessa società è comunque obbligata a comunicare al Consorzio il nominativo ed i dati della società subentrante, nonché a saldare ogni proprio debito nei confronti del Consorzio o della società Tecnocasic S.p.a.. In difetto di tale comunicazione e/o del saldo delle posizioni debitorie, il Consorzio potrà agire come già previsto dal secondo capoverso del presente articolo.

È comunque vietata da parte dell'acquirente la cessione della sola area a terzi qualora non sia stato realizzato lo stabilimento. In tal caso si applicano gli articoli 14 e 15 del presente contratto.

ART. 19 - VERIFICHE CONSORTILI

Il Consorzio si riserva la facoltà di procedere ad opportune verifiche. A questo scopo i Funzionari a ciò incaricati, d'intesa con l'acquirente, avranno libero accesso ai cantieri di lavoro ed avranno diritto di ottenere tutte le informazioni necessarie. Del pari tale facoltà è concessa ai Funzionari del Consorzio anche dopo il compimento dell'opera e dopo la sua attivazione. Qualora occorra assicurare il segreto commerciale ed industriale sulla consistenza e sullo stato di avanzamento dei lavori nonché, degli impianti, saranno prese le opportune precauzioni al riguardo d'intesa tra il Consorzio e l'acquirente. La parte acquirente su richiesta del Consorzio si impegna a fornire a quest'ultimo informazioni statistiche riguardanti il complesso di cui trattasi. Qualora, però, su tali dati la parte acquirente riterrà doversi mantenere la massima riservatezza, il Consorzio si intenderà impegnato in tal senso.

ART. 20 - APPLICABILITÀ LEGGE 448/1998

Il Consorzio si riserva inoltre la facoltà di riacquistare la proprie-

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE
DI CAGLIARI

IL DIRETTORE GENERALE

DOTT.SSA ANNA MARIA CONGIU



Fortuna

[Signature]

tà delle aree cedende e degli stabilimenti su di esse insistenti nelle ipotesi e con le modalità e prescrizioni previste e disciplinate dall'art. 63 della legge 23/12/1998 n°448.

ART. 21 - RECINZIONE

Sulla base della normativa di attuazione del Piano Regolatore consortile in fatto di esecuzione di recinzione del lotto oggetto di compravendita, il Consorzio venditore fin d'ora esclude ogni diretta contribuzione sotto qualsiasi forma in relazione agli oneri che l'odierno acquirente sosterrà per la realizzazione delle necessarie opere di recinzione dell'area acquistata. Tale contribuzione potrà essere richiesta agli eventuali assegnatari dei lotti adiacenti che usufruiranno della recinzione già realizzata, sia per quanto riguarda la struttura di base che la muratura di confine, sulla linea di confine dei lotti adiacenti.

ART. 22 - FORO ESCLUSIVO

Per qualunque controversia derivante dalla applicazione o interpretazione della presente scrittura e del successivo atto di compravendita sarà competente esclusivamente il Foro di Cagliari.

ART. 23 - TASSE E SPESE

Tutte le spese e tasse relative e conseguenti alla presente scrittura ed all'atto pubblico di compravendita e quante altre inerenti e conseguenti si pattuiscono ad esclusivo carico della parte acquirente, la quale, limitatamente al presente atto preliminare, chiede di godere delle agevolazioni fiscali di cui agli artt. 22 e 54 del Testo Unico delle Leggi sul Mezzogiorno (D.P.R. 6 marzo 1978, n. 218 e successive modificazioni ed integrazioni, prorogato con legge n. 64 dell'1.3.1986, nonché, con decreto legislativo n. 96 del 3.4.1993) già debitamente riportate all'interno degli articoli 23 e 24 del D.P.R. n°601 del 29/9/1973.

Letto, confermato e sottoscritto dalle parti di cui sopra.

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE
DI CAGLIARI
IL DIRETTORE GENERALE
DOTT.SSA ANNA MARIA CONGIU

**CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE
DI CAGLIARI
IL DIRETTORE GENERALE
DOTT.SSA ANNA MARIA CONGIU**

La società _____ dichiara di approvare specificamente ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile i seguenti articoli del su esteso contratto preliminare di compravendita: 3 - Impegno all'acquisto e termini, 5 - Frazionamento ed oneri, 7 - Condizioni lotto, 8 - Garanzie consortili e vincoli, 10 - Progetto iniziativa industriale, 11 - Obblighi acquirente, 12 - Variazioni al progetto, 13 - Inadempimento, 14 - Risoluzione contratto di vendita, 15 - Retrocessione area, 17 - sospensione attività, 18 - Cessione lotto e stabilimento, 22 - Foro esclusivo.



Stamira

A handwritten signature, possibly "C. M.", written in ink.

**CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE
DI CAGLIARI**

In carta libera ai sensi degli artt.
54 e 22 del D.P.R. 6/3/1978 n°218
e del D.Lgs. 3/4/1993 n°96

CONTRATTO DI COMODATO FASCE INFRASTRUTTURE

L'anno duemila _____, addì _____ del mese di _____
nei locali del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari, siti _____ Reg. Atti n° _____
nell'Agglomerato Industriale di Macchiareddu - Uta

T R A

Il **Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari** con sede in Cagliari, Viale Armando Diaz n.86, C.F. 00144980927 (già Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari - C.A.S.I.C ai sensi della L.R. n°10/2008) che per brevità sarà in appresso chiamato Consorzio, rappresentato dal Direttore Generale Dott.ssa Anna Congiu nata a Cagliari il 22/9/1967, munito dei necessari poteri in virtù di Determina Direttoriale n° _____ del _____ e in previsione di quanto espressamente stabilito con delibera del Consiglio di Amministrazione n° _____ del _____.



CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE
DI CAGLIARI
IL DIRETTORE GENERALE
DOTT.SSA ANNA MARIA CONGIU

E

La _____ C.F. e P.I. n. _____ avente Sede legale in _____ (che per brevità sarà appresso denominata impresa), rappresentata da _____ nella sua qualità di _____.

PREMESSO

- che la società _____ è regolarmente insediata nell'agglomerato industriale di _____ ed ha il proprio stabilimento sulla _____ del citato agglomerato;
- che antistante con detto lotto di terreno vi è un'area destinata a fascia infrastrutture;
- che detta area sicuramente rimarrebbe in stato incolto e di abbandono, determinando ovvie conseguenze negative per il Consorzio, non ultima, nel periodo estivo, la possibilità di

Signature

- creare focolai per incendi;
- che la società _____ ha richiesto di poter aver in comodato la citata area, impegnandosi ed obbligandosi, a propria cura ed onere, a destinarle solo ed esclusivamente a verde, garantendo nel contempo l'immediato accesso del Consorzio sulla stessa area;
 - che il Consorzio, con propria Determina Direttoriale n° _____ del _____ deliberazione _____ ha ritenuto meritevole di accoglimento la richiesta suddetta

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1

La premessa fa parte integrante e sostanziale del contratto.

ART. 2

Il Consorzio concede in comodato alla _____ in persona del suo legale rappresentante, che accetta, l'uso dell'immobile di esclusiva proprietà del Consorzio stesso, sito nell'agglomerato di _____ avente una superficie di circa mq. _____ circa, come evidenziata in rosso nella planimetria allegata ed antistante il terreno già di proprietà della _____, ed identificato in catasto in Comune di _____, Foglio _____, mappali _____.

ART. 3

La parte comodataria con la sottoscrizione del presente atto si impegna e si obbliga a destinare gli immobili concessi in comodato esclusivamente a "zona verde" impegnandosi ad effettuare la piantumazione completa sulle aree e la cura continuata delle stesse. Ogni onere e spesa per la piantumazione e la sua cura, ordinaria e straordinaria, sarà ad esclusivo e completo carico della parte comodataria che non potrà richiedere alcun rimborso, o risarcimento al Consorzio.

ART. 4

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE
DI CAGLIARI
IL DIRETTORE GENERALE
DOTT. SSA ANNA MARIA CONGIU

È fatto assoluto divieto alla parte comodataria di concedere ad altri il godimento, anche parziale, degli immobili, senza il preventivo assenso scritto del Consorzio.

ART. 5

La parte comodataria non potrà apportare alcuna modifica agli immobili senza preventiva autorizzazione scritta del Consorzio, fermo restando che tutte le spese relative e conseguenti sono ad esclusivo carico della stessa parte comodataria.

Qualsiasi miglioramento, aumento, accessione o simile, apportato dalla parte comodataria agli immobili, previa la relativa autorizzazione, diventa automaticamente di proprietà del Consorzio senza che la parte comodataria abbia alcunchè da pretendere per nessun titolo.

ART. 6

Gli immobili vengono concessi in buono stato, la parte comodataria è tenuta ad usare la massima diligenza nella custodia e manutenzione dei medesimi ed a riconsegnarli nelle medesime condizioni eccezion fatta per le opere di piantumazione da effettuarsi a cura e spesa della comodataria, che, al momento della restituzione del terreno, dovranno essere lasciate sul posto.

Ogni manutenzione, ordinaria e straordinaria del bene sono a carico della società _____.

Il presente rapporto di comodato ha durata indeterminata.

La _____, con la sottoscrizione del presente atto si impegna e si obbliga alla immediata restituzione degli immobili oggi concessi, non appena ciò le verrà richiesto dal Consorzio, senza poter pretendere alcuna somma titolo di risarcimento, indennizzo o altro, pena il diritto al risarcimento del danno in favore del Consorzio.

ART. 7

La parte comodataria si impegna a custodire e mantenere in ot-

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE
DI CAGLIARI
IL DIRETTORE GENERALE
DOTT.SSA ANNA MARIA CONGIU



Stiana
[Signature]

timo stato di conservazione i cartelli e le recinzioni che il Consorzio potrà ritenere opportuno installare negli immobili a migliore salvaguardia del suo diritto di proprietà.

ART. 8

Inoltre la parte comodataria con la sottoscrizione del presente atto prende atto e riconosce che sull'area concessa in comodato sono presenti infrastrutture consortili e si impegna e si obbliga sin d'ora a garantire sempre e comunque ed in ogni momento anche senza preavviso, l'accesso al Consorzio, o ai suoi aventi causa, per lo svolgimento delle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture presenti, con rinuncia espressa e formale a non pretendere nulla per eventuali danni subiti derivanti dai lavori necessari per lo svolgimento delle operazioni di manutenzione. Inoltre la _____ solleva e libera il Consorzio per qualunque danno e/o nocumento che la stessa _____ o suoi aventi causa dovessero subire a causa di perdite o disfunzioni delle infrastrutture presenti.

Altresì la parte comodataria è responsabile esclusiva nei confronti del Consorzio di tutti i danni che venissero arrecati alle infrastrutture e proprietà consortili presenti sull'area oggetto di comodato.

Art. 9

L'inosservanza, totale e parziale, delle prescrizioni ed impegni contenuti nel presente atto di concessione e poste a carico della parte comodataria comportano ipso jure la risoluzione automatica dell'atto stesso con il conseguente obbligo della restituzione immediata degli immobili al Consorzio e della rifusione dei danni.

Letto, confermato e sottoscritto dalle parti di cui sopra.

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE
DI CAGLIARI
IL DIRETTORE GENERALE
DOTT.SSA ANNA MARIA CONGIU

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del Cod. Civ. la
_____ dichiara di approvare ed accettare specificamente le disposizioni contenute negli articoli 3, 4, 5, 6, 8 e 9 della presente scrittura privata.



Fortuna


CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE
DI CAGLIARI
SCHEMA DI

Esente da imposte di bollo e registro ex
artt. 54 e 22 del D.P.R. n°218 del 6/3/1978
e artt. 23 e 24 del D.P.R. n°601 del
29/9/1973

CONTRATTO DI CONCESSIONE TEMPORANEA LOTTO
INDUSTRIALE IN ZONA C.I.M. DI SARROCH

L'anno duemilasedici, il giorno ____ (____) del mese di
_____, presso gli Uffici del Consorzio Industriale Pro-
vinciale di Cagliari, in Macchiareddu - Centro Servizi (Co-
mune di Uta)

TRA

il **Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari** con sede
in Cagliari, Viale Armando Diaz n.86, C.F. 00144980927 (già
Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari -
C.A.S.I.C) che per brevità sarà in appresso chiamato Con-
sorzio, rappresentato dal Direttore Generale Dott.ssa Anna
Congiu nata a Cagliari il 22/9/1967, munito dei necessari
poteri in virtù di Determina Direttoriale n° ____ del ____ e
in previsione di quanto espressamente stabilito con delibera
del Consiglio di Amministrazione n° ____ del ____.

E

La _____ che per brevità sarà in appresso denomi-
nata conduttrice - con sede _____, Via
_____ P.I. _____, rappresentata da
_____, nato a _____ e nella sua qualità di
_____.

PREMESSO

- che il Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (Cod.
Fisc. n. 00144980927), con Sede in Cagliari nel Viale Ar-



CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE
DI CAGLIARI

IL DIRETTORE GENERALE
DOTT.SSA ANNA MARIA CONGIU

Stana

mando Diaz n.86 (che per brevità sarà appresso denominato "CACIP"), è proprietario esclusivo, in forza di decreto espropriativo del Presidente della G.R. n°5/18 del _____ di alcune aree esistenti nell'Agglomerato Industriale di Sarroch;

- che il medesimo Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari ha provveduto ad effettuare sulle stesse aree la lottizzazione industriale denominata Cantieri Imprese Manutenzione (C.I.M.), ed ha deliberato di destinare le stesse all'insediamento di industrie di servizio alle grandi industrie collocate in tale zonizzazione mediante la concessione, a tempo determinato, dei relativi lotti;

- che in data _____ la società ha presentato formale istanza per ottenere la concessione provvisoria e temporanea di un lotto insistente nella lottizzazione C.I.M. avente una superficie di mq. _____ che a tal fine ha presentato specifica domanda di insediamento nella quale è espressamente precisato che l'attività che verrà sviluppata all'interno del lotto è quella di _____;

- che il Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari ha deliberato di accogliere la richiesta della società _____ concedendo alla stessa il lotto n° _____ avente una superficie di mq. _____ per la durata di anni cinque, rinnovabili sino ad un ammassimo di anni quindici, all'esclusivo fine di ivi sviluppare l'attività di _____;

- che il canone annuale complessivo di concessione è fissato in € _____ IVA compresa per gli anni di concessione fino al 5° e che a tale canone deve essere applicato ogni

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE
DI CAGLIARI

IL DIRETTORE GENERALE

DOTT.SSA ANNA MARIA CONGIU

anno ed a partire dalla mensilità di gennaio l'aumento ISTAT;

**TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO
SI CONVIENE**

Art. 1 - Premessa

La premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente scrittura ed ha valore pattizio;

Art. 2 - Oggetto concessione

Il Consorzio concede in concessione temporanea all'Impresa, che accetta, la nuda superficie del lotto n° _____ facente parte della lottizzazione C.I.M. insistente nell'Agglomerato Industriale di Sarroch e distinto in Catasto al foglio _____, mappali _____ contraddistinto col n. _____ avente la superficie complessiva di mq. _____ come individuata nella planimetria in colore verde che, controfirmata dalle parti, si allega al presente atto costituendone parte integrante e sostanziale.

Art. 3 - Durata e rinnovo

Tenuto conto della temporaneità del rapporto, il presente rapporto di concessione, come sopra instaurato, avrà la durata di anni cinque con decorrenza dal _____ rinnovabile - a richiesta da presentare almeno due mesi prima della scadenza con Raccomandata A.R. - con espresso divieto quindi di tacita riconduzione o di suo rinnovo automatico e con il divieto, parimenti di subconcessione totale o parziale.

Art. 4 - Stato lotto

L'Impresa dichiara di aver visto e di conoscere bene il lotto oggetto del presente contratto, di averlo trovato in idoneo



CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE
DI CAGLIARI

IL DIRETTORE GENERALE
DOTT.SSA ANNA MARIA CONGIU

Entana

[Signature]

stato per l'esercizio dell'attività cui intende destinarlo e si impegna e si obbliga a riconsegnarlo, al termine della concessione, nel pristino stato.

È vietato per il conduttore apportare qualsivoglia modifica all'area senza la preventiva autorizzazione scritta del Consorzio.

Art. 5 - Canone

Il canone mensile nel suo complesso è pari a € _____ oltre IVA e dovrà essere corrisposto in rate semestrali da versarsi anticipatamente entro i primi cinque giorni del semestre di competenza con scadenza degli stessi al 30 giugno ed al 30 dicembre di ciascun anno.

Al proposito con la sottoscrizione del presenta atto ed in ossequio al disposto dell'articolo 10, comma 1, numero 8, del D.P.R. n°633 del 26/10/1972, così come modificato dal D.L. 223/2006, convertito nella Legge 11/8/2006 n°248, il Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari nella sua qualità di locatore dichiara espressamente di voler optare per l'applicazione dell'imposizione I.V.A..

Per il caso di ritardato pagamento dei canoni dovuti, le parti fanno espresso riferimento alla normativa in materia prevista e disciplinata dagli articoli 4 lettere a), b) c) e d) ed all'art. 5 del D.L.gs n°231/2002.

In ogni caso il mancato pagamento totale o parziale di 1 (una) rata del canone, decorsi sessanta giorni dal ricevimento di lettera raccomandata con avviso di ricevimento di diffida ad adempiere, determina la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art.1456 del C.C.; il suddetto termine di 60 giorni è convenuto come essenziale.

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE
DI CAGLIARI
IL DIRETTORE GENERALE
DOTT.SSA ANNA MARIA CONGIU

Art. 6 - Attività da svolgersi

La società_____ si impegna a svolgere sul lotto oggetto della presente concessione temporanea solo ed esclusivamente l'attività di _____.

È assolutamente vietato l'uso del lotto per attività commerciali.

Art. 7 - Variazione attività

L'eventuale cambio di attività dell'impresa nel lotto oggetto del presente contratto, va sempre e comunque sottoposto all'approvazione del Consorzio; la contravvenzione a questa norma è motivo di risoluzione immediata del contratto stesso.

Art. 8 - Miglioramenti

I miglioramenti o strutture fisse realizzate dal concessionario a proprie spese, in seguito ad autorizzazione scritta del Consorzio, rimangono acquisiti gratuitamente dal Consorzio stesso, in caso di rinuncia ad essi del concessionario, solo se il Consorzio, all'atto del verbale di consegna di cui al precedente articolo 4, dichiarerà di volerli prendere in carico; è fatta salva, sempre e comunque, la facoltà per il Consorzio di chiedere la rimmissione in pristino delle aree, a cura e spese del conduttore.

Art. 9 - Riconsegna e stato lotto

Alla scadenza della concessione (o anche prima in caso di recesso, risoluzione o disdetta), verrà redatto, in contraddittorio fra le parti, il verbale di riconsegna, indicante lo stato del lotto; i danni, che venissero eventualmente riscontrati all'immobile riconsegnato, verranno addebitati all'Impresa, che sarà tenuta a ripararli a propria cura e spese o a corri-



CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE
DI CAGLIARI
IL DIRETTORE GENERALE
DOTT.SSA ANNA MARIA CONGIU

Estremo

[Signature]

spondere al Consorzio, salvo il diritto di quest'ultimo di trattenere la cauzione, l'importo dei lavori di messa in pristino stato, entro il termine perentorio prescritto dal Consorzio stesso.

Art. 10 - Divieto subconcessione e sostituzione

È vietata la subconcessione e non è consentito alla società _____ sostituire a se stessa, in qualsiasi momento della concessione, altro Ente o persona, senza il previo esplicito consenso scritto del Consorzio.

La contravvenzione a questa norma è motivo di risoluzione immediata del contratto stesso.

Art. 11 - Recesso

Ai sensi dell'art. 1373 Cod. Civ. comma 2, è concesso il diritto alla conduttrice di recedere in ogni momento ed unilateralmente dal presente contratto di concessione, senza obbligo di giustificazioni, con obbligo di prestare un preavviso di almeno mesi sei.

Quale corrispettivo del citato diritto di recesso dal presente contratto la conduttrice, ai sensi dell'art. 1373, 3° comma Cod. Civ., è obbligata a corrispondere al Consorzio, oltre il canone dovuto per contratto sino alla conclusione del periodo di preavviso sopra indicato, anche una somma pari a sei mensilità del canone medesimo vigente. Detto pagamento dovrà avvenire integralmente unitamente alla comunicazione scritta della conduttrice di volere recedere dal contratto pena l'inefficacia della stessa comunicazione.

Resta inteso che in ogni caso i sei mesi di preavviso saranno da corrispondersi come periodo di effettivo utilizzo dell'immobile da parte della conduttrice e ciò anche qualora

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE
DI CAGLIARI
IL DIRETTORE GENERALE
DOTT.SSA ANNA MARIA CONGIU

la conduttrice stessa lo dovesse liberare prima della scadenza dei sei mesi.

Art. 12 - Impegni concessionaria

La parte concessionaria è obbligata a provvedere a proprie cura e spese, entro il lotto concesso, alle opere di smaltimento delle acque meteoriche, nere e di processo nei collettori di fognatura, previa l'osservanza della regolamentazione legislativa e di quella consortile vigente in materia e delle eventuali disposizioni della deliberazione indicata in epigrafe.

È obbligata inoltre ad adottare, attenendosi alla normativa in materia, gli accorgimenti necessari per evitare che immissioni, scarichi esalazioni, rumori, ecc. provochino modificazioni ed alterazioni dei luoghi, oltre a danni o fastidi di qualsivoglia genere.

È obbligata inoltre ad usufruire, 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, con approvazione superiore, dal Consorzio stesso.

E' fatto obbligo alla società _____ di provvedere, a sua esclusiva cura e spese, alla richiesta d'allaccio e fornitura di energia elettrica, di acqua e degli altri servizi di rete ai soggetti competenti.

Sono inoltre a carico della società _____ tutte le spese, nessuna esclusa, quali ad esempio la gestione e custodia del lotto concessogli.

Sono altresì a completo ed esclusivo carico ed onere della società _____ tutte le pratiche ed incombenze necessa-



CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE
DI CAGLIARI

IL DIRETTORE GENERALE
DOTT.SSA ANNA MARIA CONGIU

Esitane

rie per l'ottenimento presso Amministrazioni ed Enti competenti di eventuali permessi, licenze, concessioni, autorizzazioni necessaria per il corretto e legittimo svolgimento della sua attività. Sono infine a carico della società tutte le spese relative ai servizi comuni, come sorveglianza, pulizia esterna, manutenzione del verde, cartellonistica direzionale, illuminazione, ritiro rifiuti, manutenzione ordinaria delle opere e servizi, ecc..

Art. 13 - Cauzione

A garanzia degli obblighi derivanti dalla concessione, la società _____ versa contestualmente alla sottoscrizione del presente atto al Consorzio una cauzione infruttifera di importo pari a tre semestralità di € _____. Detta cauzione sarà rimborsata, senza la corresponsione di interessi o rivalutazione, alla scadenza nel caso in cui la conduttrice abbia ottemperato a tutti gli obblighi dai quali potrebbero derivare danni diretti od indiretti al Consorzio; altrimenti, senza bisogno di diffida o procedimento giudiziale - e salvo azione di risarcimento per maggiori danni - il Consorzio procederà all'incameramento della cauzione.. la conduttrice è comunque obbligata a presentare apposita fideiussione a garanzia della regolare bonifica del lotto a seguito dell'espletamento della propria attività.

Art. 14 - Danni

La società concessionaria si impegna ad adottare tutti gli accorgimenti necessari ed opportuni per non creare danni all'immobile locatole, alle proprietà consortili ed a quelle di terzi.

La Concessionaria si assume tutte le responsabilità nessuna

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE
DI CAGLIARI
IL DIRETTORE GENERALE
DOTT.SSA ANNA MARIA CONGIU

esclusa per qualunque sinistro o danno, derivanti da propria responsabilità, a chiunque causati e che potessero derivare a causa dell'utilizzo del lotto concesso e dei macchinari e/o strutture ivi allocate nessuno escluso, sollevando pienamente il Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari da ogni e qualsivoglia responsabilità.

Art. 15 - Foro esclusivo

Ogni controversia derivante dall'applicazione o interpretazione del presente contratto sarà di competenza esclusiva del foro di Cagliari, con esclusione della competenza arbitrale.

ART. 16 - Verifiche consortili

Il Consorzio si riserva la facoltà di procedere ad opportune verifiche. A questo scopo i Funzionari a ciò incaricati, d'intesa con la concessionaria, avranno libero accesso ai cantieri di lavoro ed avranno diritto di ottenere tutte le informazioni necessarie. Del pari tale facoltà è concessa ai Funzionari del Consorzio anche dopo il compimento dell'opera e dopo la sua attivazione. Qualora occorra assicurare il segreto commerciale ed industriale sulla consistenza e sullo stato di avanzamento dei lavori nonché, degli impianti, saranno prese le opportune precauzioni al riguardo d'intesa tra il Consorzio e la concessionaria. La parte concessionaria su richiesta del Consorzio si impegna a fornire a quest'ultimo informazioni statistiche riguardanti il complesso di cui trattasi. Qualora, però, su tali dati la parte concessionaria riterrà doversi mantenere la massima riservatezza, il Consorzio si intenderà impegnato in tal senso.

Art. 17 - Natura concessione



CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE
DI CAGLIARI
IL DIRETTORE GENERALE
DOTT.SSA ANNA MARIA CONGIU

Esortano

[Signature]

Le parti dichiarano concordemente e riconoscono espressamente che il presente contratto, stante la sua particolare finalità e natura temporanea e transitoria, non è soggetto alle disposizioni della legge 392/1978.

Art. 18 - Spese e tasse

Tutte le spese e tasse relative e conseguenti alla presente scrittura e quante altre inerenti e conseguenti si pattuiscono ad esclusivo carico della parte conduttrice che chiede di godere delle agevolazioni fiscali di cui agli artt. 22 e 54 del Testo Unico delle Leggi sul Mezzogiorno (D.P.R. 6 marzo 1978, n. 218 e successive modificazioni ed integrazioni, prorogato con legge n. 64 dell'1.3.1986, nonché, con decreto legislativo n. 96 del 3.4.1993) già debitamente riportate all'interno degli articoli 23 e 24 del D.P.R. n°601 del 29/9/1973.

**CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE
DI CAGLIARI
IL DIRETTORE GENERALE**

La società _____ dichiara di approvare specificatamente ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile gli articoli 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, e 16 del suesteso contratto.

Copia conforme all'originale contenuta in n. 40 fasciate.

Cagliari, li 7 giugno 2018

