

Schema del contratto definitivo di vendita

Il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Trapani, tramite il contraente Signor.....nella spiegata qualità di Presidente e come tale legale rappresentante del Consorzio stesso, mediante il presente atto pubblico ed assumendone piena responsabilità, anche per i casi di evizione e molestia, cede e vende a.....in nome e per conto della quale in compra accetta ed acquista il signornella spiegata sua qualità, il terreno avente destinazione industriale, appresso descritto, facente parte dell'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Trapani, di cui al piano regolatore approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 22 novembre 1967 e modificato con Decreti dell'Assessore del Territorio e dell'Ambiente n. 455 del 20 novembre 1985 e 151 del 18 marzo 1996, e precisamente vende un lotto di terreno sito nella contrada..... del Comune di Trapani esteso confinante..... e corrispondente in catasto

Il suolo oggetto della presente vendita dovrà essere destinato dalla parte acquirente e i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo esclusivamente alla costruzione e gestione di uno stabilimento industriale per la produzione dida effettuarsi in conformità al progetto redatto dall'.....per il quale risultano rilasciati i seguenti nulla osta, pareri ed autorizzazioni:

Detto progetto si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale, segnato con lettera " " . In proposito la parte acquirente espressamente garantisce che il progetto allegato è conforme a quello presentato al Consorzio all'atto della richiesta dell'assegnazione del terreno in oggetto in base al quale è stata a suo tempo compilata la graduatoria per l'assegnazione del terreno stesso. I lavori di realizzazione dell'impianto produttivo dovranno essere portati a termine entro 36 mesi dalla data odierna, salvo eventuale proroga, richiesta dalla ditta e concessa dal Consorzio ove ricorrono le condizioni e con le modalità di cui al comma 7° art. 23 L.R. 4 gennaio 1984, n. 1. Tutti i termini sopra convenuti si riconoscono perentori a norma dell'articolo 23 della Legge Regionale 4 gennaio 1984 n. 1. Il terreno oggetto della presente vendita resta quindi gravato in favore di tutti gli altri terreni facenti parte del Piano Regolatore in oggetto da servitù reale di destinazione, nel senso che non potrà essere destinato ad altra attività che non sia compresa tra tutte quelle che per legge e per effetto del piano regolatore del Consorzio siano espressamente esplicabili in forma industriale, artigiana o di prestazione di servizi indotti nella zona di cui al piano regolatore medesimo nel quale il terreno ricade. Analoga servitù attiva spetta al terreno alienato nei confronti degli altri terreni dell'agglomerato Industriale facenti parte del piano regolatore in oggetto.

La parte acquirente si obbliga fin d'ora per sé e i suoi eventuali aventi causa:

- a) ad effettuare gli investimenti previsti ed a costruire lo stabilimento in maniera conforme al progetto presentato al Consorzio e da questo approvato, nonché a sottoporre alla preventiva autorizzazione del Consorzio stesso, oltre che delle competenti Autorità interessate, tutte le modifiche e/o varianti che al progetto intendesse apportare;
- b) ad iniziare i lavori entroe ultimarli entro mesi a decorrere da oggi , salvo proroga per come sopra convenuto;
- c) a rispettare tutte le norme, le disposizioni e le istruzioni già emanate e che in proseguo di tempo saranno eventualmente emanate dal Consorzio venditore relativamente alla disciplina delle opere infrastrutturali e ai servizi sociali tecnologici di uso comune gestiti dal Consorzio medesimo o da terzi da questo delegati nell'Ambito dell'Area di Sviluppo Industriale di cui fa parte il terreno in oggetto;
- d) a corrispondere i canoni ed i contributi per la manutenzione e la gestione di tali opere, attrezzature e servizi, nella misura, con le modalità ed alle scadenze deliberate dal Consorzio stesso;

- e) a rispettare le norme di attuazione degli strumenti urbanistici del Consorzio, dei quali dichiara di avere preso in precedenza piena conoscenza;
- f) a non cedere a terzi, a qualsiasi titolo, il terreno acquistato o parte di esso, senza la preventiva autorizzazione del Consorzio;
- g) a conservare, come minimo, i livelli occupazionali programmati in sede di relazione tecnica allegata all'istanza di assegnazione, livelli che qui si intendono espressamente richiamati e trascritti e che si riconoscono dalle parti aver costituito presupposto essenziale dell'assegnazione, in quanto hanno determinato la collocazione in graduatoria dell'assegnatario; Eventuali variazioni in diminuzione dei livelli occupazionali minimi previsti dovranno essere sottoposti alle valutazioni del Consorzio sulla base di una esauriente documentazione;
- h) a mantenere il tipo di attività industriale indicato nella domanda di assegnazione del terreno o altro tipo di attività industriale espressamente autorizzata dal Consorzio;
- i) a comunicare preventivamente al Consorzio qualunque trasferimento a terzi, anche pro quota o in parte, della proprietà del terreno, nonché della titolarità delle azioni o delle quote sociali, qualora trattasi di assegnatario o che sia o assuma in seguito veste di società, con un preavviso di almeno trenta giorni, specificando il prezzo, le modalità di pagamento e tutte le clausole della cessione, nonché gli elementi necessari per identificare il terzo o i terzi acquirenti;
- j) a rispettare in ogni sua clausola e norma il disciplinare predisposto dal Consorzio che previa sottoscrizione delle parti contraenti al presente atto si allega segnato con lettera " " per formarne parte e integrante e sostanziale.

La sottoscrizione da parte della ditta acquirente del detto disciplinare comporta per la ditta stessa la piena ed incondizionata assunzione degli obblighi e dei vincoli da detto disciplinare a proprio carico nascenti. Tutti i suddetti obblighi hanno carattere essenziale e l'inadempimento anche di uno solo di essi, ed in particolare, ai sensi della L.R. 1/84, agli obblighi assunti in relazione alle modalità ed ai tempi per l'esecuzione dei lavori, come pure la scoperta di una delle dichiarazioni in questo atto rese dalla parte acquirente non corrisponda la vero, costituisce valida causa di risoluzione di diritto del presente contratto. Pertanto la scoperta della mancata corrispondenza al vero di quanto nel presente dichiarato o l'inadempimento totale o parziale della ditta cessionaria anche ad una sola delle obbligazioni scaturenti a suo carico dal presente contratto e dal disciplinare ad esso come sopra allegato, comporterà ipso jure la risoluzione del contratto, a semplice dichiarazione da parte del Consorzio nei confronti della ditta inadempiente di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa qui convenuta. Il Consorzio procederà alla risoluzione del contratto nei modi e nei termini previsti dall'art. 23 della L.R. 1/84, mediante proprio atto che contenga l'espressione della volontà di detto organo di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa sopra convenuta e disponga la "revoca" della vendita e quant' altro previsto dalla legge 1/84 predetta, atto da comunicarsi dalla parte odierna cessionaria e da pubblicarsi, a cura del Consorzio e a spese della ditta cessionaria, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani mediante annotazione a margine della formalità di trascrizione che sarà eseguita in dipendenza del presente atto. La risoluzione del contratto comporterà, salvo quanto espresso si dirà per il caso di esistenza sul terreno in oggetto di opere realizzate o di iscrizioni ipotecarie o di privilegi, la restituzione alla ditta acquirente di una somma pari al settantacinque per cento (75%) del prezzo oggi pagato, senza diritto alcuno a maggiorazione per interesse; detta restituzione di somma dovrà avvenire entro dieci giorni da quello in cui il terreno sarà stato dal Consorzio venditore alienato ad altra ditta richiedente, rinunziandosi fin d'ora dalla ditta odierna acquirente alla facoltà di pretendere risarcimento di danni o interessi per il fatto che detta somma resti vincolata presso il Consorzio fino al momento sopra convenuto per la restituzione. La restituzione al Consorzio dell'immobile oggi alienato dovrà invece avvenire entro cinque giorni dalla comunicazione ricevuta dalla ditta che il Consorzio intende avvalersi della clausola risolutiva espressa. Si conviene inoltre quanto segue per il caso in cui il Consorzio si avvallesse della detta clausola risolutiva espressa convenuta per la presente vendita dopo che siano

stati iniziati i lavori di costruzione ed eseguite opere sul terreno in oggetto o dopo che siano state accese ipoteche o privilegi sul terreno medesimo a garanzia di finanziamenti concessi alla ditta odierna acquirente da istituti di credito abilitati all'esercizio del credito agevolato per impianti industriali. La restituzione dell'area alienata al Consorzio in caso di esistenza di opere e manufatti dovrà essere eseguita previa riduzione in pristino dell'area stessa, con demolizione delle opere a cura e spese della ditta odierna acquirente, e, in caso di inadempimento di quest'ultima entro sessanta giorni dalla richiesta del Consorzio a cura del Consorzio stesso, ma a spese sempre della ditta, da recuperare queste ultime spese mediante trattenuta da operarsi dal Consorzio sulla somma, pari al settantacinque per cento (75%) del prezzo oggi pagato, da restituirsi alla ditta secondo quanto sopra convenuto, e salvo ovviamente il diritto di recuperare eventuali differenze, anche per gli ulteriori danni che il Consorzio potrà provare di avere subito. Il Consorzio, con proprio atto, potrà eventualmente disporre, a proprio insindacabile giudizio e senza che la ditta, per come qui accetta, possa sollevare opzioni di sorta, che la restituzione dell'area oggi ceduta sia effettuata nello stato in cui si troverà al momento della risoluzione, con le accessioni quindi nel frattempo verificatesi, qualora lo stato dei luoghi o la situazione di diritto, valutati con riguardo al preliminare interesse della industrializzazione della zona e della Sicilia, facciano propendere per l'acquisizione delle opere. In questo caso la ditta odierna acquirente o i suoi eventuali aventi causa avranno soltanto il diritto, oltre che al rimborso del 75% del prezzo convenuto con la presente vendita anche al rimborso del minore fra le somme spese e le migliorie e le addizioni apportate, quale risulterà definito dall'Agenzia del Territorio di Trapani, in base ai prezzi vigenti per il capitolato generale delle opere pubbliche, fin d'ora accettandosi dalle parti contraenti detta valutazione, con rinuncia, ora per allora, ad eccezioni diverse da quelle fondate su meri errori materiali di calcolo. Nei confronti degli istituti di credito abilitati alla concessione di finanziamenti alle industrie a tasso agevolato ai sensi delle leggi vigenti, non avranno efficacia le clausole risolutive e limitative previste per il presente contratto, ragione per cui le ipoteche e i privilegi che detti istituti dovessero iscriverne a carico della ditta odierna acquirente sull'immobile oggetto del presente atto in dipendenza di finanziamenti agevolati concessi per l'esecuzione dell'insediamento industriale manterranno la loro efficacia anche nel caso di risoluzione del presente contratto e riacquisizione dell'immobile al patrimonio del Consorzio. In questo caso il Consorzio avrà la facoltà di trattenere l'intero prezzo oggi pagato e l'ammontare della somma che risultasse dovuta quale valore definitivo per le opere realizzate nel caso in cui si richiedesse la riduzione in pristino dell'area, e ciò a garanzia del puntuale rientro della ditta finanziata nei confronti dell'istituto finanziatore, procedimento esecutivo in relazione del terreno in oggetto, avrà altresì, pieno diritto di rivalersi nei confronti della ditta stessa per quanto risulterà pagato per le obbligazioni contratte da quest'ultima per ogni altro danno subito, ivi comprese le spese di custodia, di manutenzione e di intervento in genere sull'impianto, spese che tutte fin d'ora la ditta odierna acquirente assume a proprio carico. Le parti convengono che il Consorzio avrà sempre diritto di imporre, per come espressamente si riserva, senza obbligo di pagare corrispettivo alcuno, servitù di elettrodotto, metanodotto, acquedotto e fognatura, e servitù telefonica sugli spazi facenti parte del terreno in oggetto non coperti da edifici, nell'ambito di una più organica e razionale distribuzione di impianti e servizi della zona industriale. In proposito l'acquirente, nel riconoscere la natura coattiva di dette servitù in quanto scaturenti da esigenze di piena attuazione del piano regolatore della zona, si obbliga per se e i suoi eventuali aventi causa, a qualsiasi titolo a consentire la costituzione di dette servitù senza corrispettivo di sorta, riconoscendo che di dette eventuali servitù si è tenuto conto nella determinazione del prezzo qui convenuto, assumendo inoltre specifico obbligo ad intervenire nei relativi atti di costituzione di servitù a semplice richiesta del Consorzio. Spetterà alla ditta il risarcimento di eventuali danni che risulteranno causati nell'esecuzione delle opere connesse con le costituende servitù. La parte acquirente da parte sua dichiara di essere perfettamente a conoscenza del piano regolatore del Consorzio per L'Area di Sviluppo Industriale di Trapani, piano che il Consorzio realizzerà a renderà efficiente nei termini di legge. In Proposito però le parti convengono che fintantoché il Consorzio non avrà predisposto ed ultimato le infrastrutture necessarie per il

completamento e la piena attuazione del piano regolatore della zona, sarà a carico della ditta odierna acquirente la predisposizione di tutti gli accorgimenti tecnici, dei servizi, delle opere di urbanizzazione, degli allacciamenti e delle opere tutte in genere che si renderanno necessari od anche semplicemente opportuni per il funzionamento dell'impianto a realizzarsi o che comunque saranno richiesti dalle competenti autorità per il rilascio delle autorizzazioni necessarie all'inizio dell'attività produttiva. In particolare il Consorzio si riserva di fornire e/o mettere a servizio dell'agglomerato e alle aziende ivi insediate l'acqua per usi potabili ed industriali, la rete fognaria delle acque bianche, biologiche ed industriali, l'impianto di depurazione, la rete metanifera e tutte le altre infrastrutture previste nel Piano Regolatore, dopo la loro realizzazione ed il conseguente collaudo. Quanto sopra senza che la mancata realizzazione da parte del Consorzio di detti lavori nei termini di legge possa costituire comunque motivo di risoluzione del presente contratto per la ditta acquirente o elemento giustificativo dell'eventuale ritardo con cui dovesse essere realizzato e messo in funzione l'impianto produttivo di cui al presente atto o motivo di risarcimento per eventuali danni che la ditta acquirente potesse comunque provare di avere subito per il ritardo del Consorzio, risarcimento alla cui pretesa per ogni buon fine oggi stesso rinunzia. La parte venditrice, garantisce di avere la piena e libera disponibilità di quanto venduto e che il terreno alienato è inoltre libero da canoni enfiteutici, pesi, oneri, gravami, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Il prezzo di vendita è fissato in ragione di Euro.....per ogni mq. di terreno, e quindi per complessivi Euroil tutto ai sensi dell'articolo 25 della citata legge 1/84 e giusta atto consortile in dataLa parte venditrice, come sopra rappresentata dichiara di avere qui contestualmente ricevuto il convenuto prezzo della parte acquirente, in cui favore ne rilascia ampia, formale e liberatoria quietanza a saldo, dichiarando espressamente di non avere nulla altro a pretendere per qualsiasi titolo, ragione ed azione, espressamente esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari competente dalla iscrizione di eventuali ipoteche legali, alle quali qui rinunzia esplicitamente. Il possesso di diritto e di fatto dell'immobile viene contestualmente trasferito alla parte acquirente, la quale quindi ne viene a godere e a disporre da oggi quale assoluta e legittima proprietaria con i relativi vantaggi ed oneri, salvi gli obblighi ed i limiti contenuti e convenuti con il presente atto. Il legale rappresentante del Consorzio mi presenta la dichiarazione di cui al D.P.R. 26 ottobre 1972 numero 643, debitamente compilata, perché per mia cura sia presentata al competente ufficio del registro in sede di registrazione del presente atto. La presente cessione è soggetta all'imposta sul valore aggiunto, imposta che la parte acquirente versa oggi stesso alla parte cedente, la quale emetterà la relativa fattura.

Le spese del presente atto si convengono a carico della parte acquirente. Le parti richiedono per la registrazione del presente atto tutte le agevolazioni tributarie applicabili nella fattispecie in esame, ed in particolare quelle scaturenti dal Testo Unico delle leggi sul Mezzogiorno, approvato con D.P.R. n. 218 del 6 marzo 1978 e pubblicato sul supplemento della G.U. numero 146 del 29 maggio 1978.