

CONSORZIO PER LA ZONA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DEL “PONTE ROSSO”

NORME GENERALI
per la cessione di terreni in zona industriale (ZI) ed artigianale
(ZA)

Approvate dal Consiglio di Amministrazione
con deliberazione n. 55
del 30 marzo 2007

NORME PER LA CESSIONE DI TERRENI IN ZIPR E IN Z.A.

Repubblica Italiana
L' anno....., addi..... del mese
di.....
In.....

....
Avanti a me notaio , iscritto presso il Collegio notarile di
.....
sono presenti:

....., nato a, domiciliato per la carica presso il Consorzio di
cui in appresso, il quale interviene nella sua qualità di Presidente del Consiglio di
Amministrazione in rappresentanza del:

"CONSORZIO PER LA ZONA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DEL PONTE ROSSO"
con sede in San Vito al Tagliamento (PN), Via Forgaria n. 11, Codice Fiscale
80004010932 autorizzato al presente atto con Deliberazione del Consiglio di
Amministrazione n..... in
data..... - Parte venditrice
..... - Parte
acquirente

Detti comparenti, della cui identità personale sono certo io notaio, premesso:

- Che il Consorzio per la Zona di Sviluppo Industriale Ponte Rosso è assoggettato alla disciplina di cui alla L.R. n. 3/1999 e successive modifiche ed integrazioni e che il Consorzio esercita le funzioni dell'ente pubblico ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/1971;
- Che l'acquisto dell'area oggetto del presente contratto viene qualificato come un acquisto finalizzato alla realizzazione degli scopi istituzionali del Consorzio nonché di quelli previsti dall'art. 27 della Legge 865/1971 e in questo senso si giustificano i poteri attribuiti al Consorzio successivamente alla stipulazione del presente contratto per la realizzazione degli interessi di natura pubblicistica dei quali il Consorzio è legittimo portatore.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

1) Il CONSORZIO PER LA ZONA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DEL PONTE ROSSO
con sede in San Vito al Tagliamento, come sopra rappresentato, vende ed in piena ed assoluta proprietà trasferisce alla società, come sopra rappresentata, che accetta ed acquista, l'area edificabile ricadente nella zona riservata agli stabilimenti industriali, sita entro i limiti del Piano Regolatore di San Vito al Tagliamento, e censita al catasto terreni come
segue:.....

....
Il tutto posto tra i seguenti confini:
Tali beni sono pervenuti al Consorzio venditore per ai sensi e per gli effetti dell' art. 30 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 si allega al presente atto sub. certificato di destinazione

urbanistica rilasciato in data dal del Comune di dichiarando il Consorzio venditore che successivamente al rilascio di detto certificato non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici;

2) La Compra Vendita è pattuita a corpo, nello stato ed essere in cui l'immobile attualmente si trova, ben noto alla parte acquirente e delimitato nei suoi confini, con ogni diritto, azione e ragione inerente, servitù attiva, pertinenza ed accessione, con la trasmissione immediata del possesso e della proprietà nella parte acquirente, che rimane autorizzata ad eseguire a suo favore la voltura catastale e trascrizione immobiliare per ogni conseguente effetto di legge con rinuncia - da parte del Consorzio venditore - alla iscrizione della ipoteca legale.

3) Il prezzo di vendita è convenuto globalmente per l'intera area in Euro più IVA.

Il Consorzio venditore dichiara e conferma di aver già ricevuto la indicata somma e, con la firma del presente atto rilascia alla parte acquirente liberatoria e finale quietanza a pieno pagamento e saldo.

I Signori da me notaio richiamati sulla responsabilità penale e amministrativa prevista per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, dichiarano vero e corrispondente alla realtà:

- a) che il pagamento della superiore compravendita è stato eseguito con -----*
- b) che per la presente compravendita non si sono avvalsi di un mediatore.*

4) Il Consorzio venditore, garantisce la proprietà, la disponibilità, il pacifico possesso e l'assoluta libertà da ipoteche, pesi e vincoli di qualsiasi specie dell'immobile compra venduto, salvo le norme, generali o speciali, presenti e future applicabili nel proprio comprensorio o comunque nella zona, e presta garanzia, a termini di legge, per i casi di evizione, spoglio, danno o molestia.

5) A tutti gli effetti, tra le parti contraenti, il trasferimento del diritto di proprietà avviene oggi, per cui da oggi la parte acquirente pagherà le tasse, le imposte ed ogni altro onere relativo al terreno compra venduto mentre andranno a suo favore i relativi frutti.

La parte acquirente si assoggetta fin d'ora al pagamento delle tariffe e dei corrispettivi fissati o che saranno stabiliti, dal Consorzio per i servizi generali, comuni o particolari di ogni specie somministrati sia direttamente dal Consorzio stesso che da terzi per suo conto, così come previsti e disciplinati dallo specifico Regolamento per il Funzionamento e la gestione delle infrastrutture e dei servizi della Zona Industriale approvato con deliberazione dell'Assemblea Generale n° 24 del 20/03/1981 e modificato con Delibera dell'Assemblea Generale n° 8 del 29/04/2008 e dal Regolamento di Fognatura approvato con Deliberazione dell'Assemblea Generale n° 8 del 29/04/2008, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere.

In tal senso 'acquirente medesimo si obbliga a comunicare tempestivamente, con la frequenza richiesta dal Consorzio, i dati necessari per la determinazione del riparto delle spese dei servizi di cui al presente articolo.

6) La parte acquirente si obbliga ad utilizzare l'immobile di cui al presente contratto al solo fine della costruzione di un impianto per la produzione di secondo la domanda di insediamento corredata da piano industriale presentati al Consorzio Z.I.P.R. dalla medesima e depositata agli atti dello stesso, obbligandosi altresì ad iniziare e continuare l'attività produttiva immediatamente dopo l'ultimazione della costruzione dello stabilimento. Il tutto coi tempi e le modalità di cui al successivo art.8.

7) Il Consorzio venditore si riserva la facoltà di procedere alle opportune verifiche circa l'andamento dei lavori previsti nel precedente articolo. A questo scopo i funzionari del Consorzio, a ciò incaricati, d'intesa con l'impresa costruttrice, avranno libero accesso ai cantieri di lavoro ed avranno diritto di ottenere tutte le informazioni necessarie. Qualora occorra assicurare il segreto commerciale ed industriale sulla consistenza e sullo stato di avanzamento dei lavori, saranno prese le opportune precauzioni al riguardo, d'intesa tra il Consorzio e l'impresa costruttrice.

8) Le parti, anche con riferimento ai fini istituzionali del Consorzio indicati alle premesse del presente contratto, qualificano le seguenti circostanze come condizioni risolutive del presente contratto:

- a) *Il mancato inizio dell'attività di realizzazione dell'edificio industriale entro ... anni da oggi;*
- b) *la mancata integrale realizzazione nell'area compravenduta dell'impianto industriale di cui all'art 6) del presente contratto e la mancata installazione di macchine e attrezzature in modo da consentire l'inizio della produzione entro i termini di 5 (cinque) anni da oggi, detto termine potrà essere prorogato d'intesa fra le parti;*
- c) *il mancato inizio dell'attività, dopo l'integrale realizzazione dell'impianto sopra meglio descritto, oppure la sospensione dell'attività per un periodo superiore ad un anno;*
- d) *in ogni caso, la violazione delle obbligazioni di cui all'art. 6) del presente contratto;*

L'avveramento delle condizioni di cui alla lettera a), b) , c) e d) del presente art. 8) del contratto si verificherà automaticamente dopo il decorso di un ulteriore termine, fissato dal Consorzio, contenuto in uno specifico atto di messa in mora, notificato all'impresa. Qualora il Consorzio intenda avvalersi della condizione risolutiva di inadempimento, previsto in questo punto del contratto, corrisponderà all'impresa le somme di cui al comma 3 dell'art. 5 della L.R. 3/1999 che di seguito si riporta:

"Nell'ipotesi dell'esercizio delle facoltà di cui al presente articolo i Consorzi dovranno corrispondere al cessionario l'importo attualizzato del valore al quale le aree sono state alienate e, per quanto riguarda gli stabilimenti, il valore di quest'ultimi come determinato da un perito nominato dal Consorzio. Il valore da corrispondere per il riacquisto delle aree è decurtato del valore attualizzato derivante dalla eventuale differenza tra il prezzo a cui l'area è stata ceduta e il suo valore di mercato al momento dell'alienazione. Il prezzo di riacquisto di aree e stabilimenti è in ogni caso ridotto del valore attualizzato delle eventuali contribuzioni finanziarie regionali ricevute dal concessionario per l'acquisto del suolo o l'edificazione dello stabilimento."

9) *L'esistenza della condizione risolutiva di cui all'art. 8) del presente contratto sarà evidenziata nella nota di trascrizione del presente atto onde renderla opponibile ai terzi.*

10) *E' fatto assoluto divieto alla parte acquirente di cedere o in qualsiasi modo sostituire a se stessa, nel godimento dell'immobile acquistato, o di parte di esso, altro ente o persona, così pure cedere l'azienda, senza il preventivo consenso scritto del Consorzio venditore, cui allo scopo saranno da fornire le necessarie garanzie sulla destinazione industriale dell'immobile, assumendosi comunque l'impresa subentrata tutti gli obblighi ed accettando espressamente tutti i patti, clausole e condizioni riportati nel presente atto che restano comunque in capo al cedente fino alla comunicazione al Consorzio dell'avvenuta cessione.*

L'acquirente resta comunque fin d'ora autorizzata ad effettuare eventuali operazioni finanziarie di leasing immobiliare sempre al fine dell'attuazione dell'attività di.....

In tal caso però si obbliga a darne tempestiva comunicazione formale al Consorzio.

11) *Per ogni controversia che dovesse insorgere in relazione al presente contratto ed inerente la sua interpretazione, esecuzione e risoluzione, il foro competente sarà il Tribunale di Pordenone. È espressamente esclusa ogni clausola compromissoria.*

12) *Le parti chiedono l'applicazione dell'imposta fissa di registro ipotecaria e catastale trattandosi di atto soggetto ad I.V.A. in quanto trasferimento di terreno edificabile.*

13) *Spese, tasse ed imposte inerenti e conseguenti al presente atto sono assunte dalla parte acquirente.*

Le parti dichiarano di aver già preso conoscenza degli allegati e perciò dispensano me notaio dalla lettura dei medesimi.

Fatto e da me ricevuto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia su pagine di n. Fogli, letto da da me Notaio ai comparenti i quali lo hanno approvato, confermato e sottoscritto alle ore ...

**NORME PER LA CESSIONE DI TERRENI IN ZIPR E IN Z.A.
A SOCIETA' DI LEASING o a SOCIETA' FINANZIARIE**

Repubblica Italiana

*L' anno....., addi..... del mese
di.....*

In.....

....

*Avanti a me notaio , iscritto presso il Collegio notarile di
.....*

sono presenti:

....., nato a, domiciliato per la carica presso il Consorzio di cui in appresso, il quale interviene nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione in rappresentanza del:

"CONSORZIO PER LA ZONA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DEL PONTE ROSSO"
con sede in San Vito al Tagliamento (PN), Via Forgaria n. 11, Codice Fiscale 80004010932 autorizzato al presente atto con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n..... in data..... - Parte venditrice

.....

....

- Parte acquirente

.....

...

- Parte utilizzatrice

Detti componenti, della cui identità personale sono certo io notaio, premesso:

- *Che il Consorzio per la Zona di Sviluppo Industriale Ponte Rosso è assoggettato alla disciplina di cui alla L.R. n. 3/1999 e successive modifiche ed integrazioni e che il Consorzio esercita le funzioni dell'ente pubblico ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/1971;*
- *Che il Consorzio, proprio con riferimento alle funzioni sopra indicate, ha acquisito in proprietà il terreno distinto in catasto e intende cedere il detto terreno, ubicato nella zona di sviluppo industriale, unicamente allo scopo di adempiere alle funzioni e ai compiti imposti dalla normativa vigente e connessi alle esigenze di un ordinato sviluppo industriale ed economico di tutta la zona e degli enti pubblici confinanti e che fanno parte del Consorzio stesso;*
- *Che il Consorzio, proprio con riferimento alla normativa vigente e alle sue finalità istituzionali, ha deliberato di procedere alla cessione dei lotti di proprietà siti nella zona industriale a favore di imprese industriali utilizzando uno schema di contratto conosciuto dalle parti e allegato alla Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n° del di cui sopra al fine di evidenziare il normale procedimento di cessione ritenuto necessario dall'ente pubblico per adempiere ai propri compiti istituzionali ed al fine di meglio precisare i diritti e le potestà riconosciute al Consorzio stesso per la realizzazione delle proprie finalità;*
- *Che la (utilizzatrice) ha ritenuto opportuno, ai fine delle proprie esigenze economiche –produttive, non acquistare immediatamente il terreno ove realizzare l'immobile in cui esercitare la propria attività produttiva, ma stipulare un contratto di leasing con la società (acquirente) che diverrà quindi intestataria dell'immobile e dovrà trasferirlo alla (utilizzatrice), a seguito dell'esercizio del diritto di riscatto previsto contrattualmente;*
- *Che il Consorzio per la Zona di Sviluppo Industriale Ponte Rosso intende consentire alle parti l'utilizzazione dello strumento del leasing immobiliare purché la società e la società di leasing riconoscano al Consorzio i diritti e le facoltà normalmente previste nei contratti di cessione, così come volute e precisate nello schema di contratto allegato alla sopra citata Delibera del Consiglio di Amministrazione n° del ;*
- *Che il Consorzio ha richiesto alla società e alla società di leasing... di sottoscrivere congiuntamente il contratto così da rendere opponibili alla società di leasing e comunque ai successori e aventi causa tutte le cause di*

risoluzione del contratto e le condizioni risolutive espressamente pattuite che si possano verificare in conseguenza dei comportamenti della società;

- *Che la società..... ha chiesto di stipulare il presente contratto unicamente allo scopo di esercitare un'attività industriale per la produzione di secondo il progetto industriale presentato dalla medesima, agli atti del Consorzio;*

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

1) Il CONSORZIO PER LA ZONA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DEL PONTE ROSSO con sede in San Vito al Tagliamento, come sopra rappresentato, vende ed in piena ed assoluta proprietà trasferisce alla società, come sopra rappresentata, che accetta ed acquista, l'area edificabile ricadente nella zona riservata agli stabilimenti industriali, sita entro i limiti del Piano Regolatore di San Vito al Tagliamento, e censita al catasto terreni come segue:.....

...

Il tutto posto tra i seguenti confini:

Tali beni sono pervenuti al Consorzio venditore per ai sensi e per gli effetti dell' art. 30 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 si allega al presente atto sub. certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data dal del Comune di dichiarando il Consorzio venditore che successivamente al rilascio di detto certificato non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici;

2) La Compra Vendita è pattuita a corpo, nello stato ed essere in cui l'immobile attualmente si trova, ben noto alla parte acquirente e delimitato nei suoi confini, con ogni diritto, azione e ragione inerente, servitù attiva, pertinenza ed accessione, con la trasmissione immediata del possesso e della proprietà nella parte acquirente, che rimane autorizzata ad eseguire a suo favore la voltura catastale e trascrizione immobiliare per ogni conseguente effetto di legge con rinuncia - da parte del Consorzio venditore - alla iscrizione della ipoteca legale.

3) Il prezzo di vendita è convenuto globalmente per l'intera area in Euro.....più IVA.

Il Consorzio venditore dichiara e conferma di aver già ricevuto la indicata somma e, con la firma del presente atto rilascia alla parte acquirente liberatoria e finale quietanza a pieno pagamento e saldo. I Signorida me notaio richiamati sulla responsabilità penale e amministrativa prevista per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, dichiarano vero e corrispondente alla realtà:

- a) che il pagamento della superiore compra vendita è stato eseguito con.....*
- b) che per la presente compra vendita non si sono avvalsi di un mediatore.*

4) Il Consorzio venditore, garantisce la proprietà, la disponibilità, il pacifico possesso e l'assoluta libertà da ipoteche, pesi e vincoli di qualsiasi specie dell'immobile compra venduto, salvo le norme, generali o speciali, presenti e future applicabili nel proprio comprensorio o comunque nella zona, e presta garanzia, a termini di legge, per i casi di evizione, spoglio, danno o molestia.

5) A tutti gli effetti, tra le parti contraenti, il trasferimento del diritto di proprietà avviene oggi, per cui da oggi la parte acquirente pagherà le tasse, le imposte ed ogni altro onere relativo al terreno compra venduto mentre andranno a suo favore i relativi frutti.

La parte acquirente e la parte utilizzatrice in solido tra loro si assoggettano fin d'ora al pagamento delle tariffe e dei corrispettivi fissati o che saranno stabiliti, dal Consorzio per i servizi generali, comuni o particolari di ogni specie somministrati sia direttamente dal Consorzio stesso che da terzi per suo conto, così come previsti e disciplinati dallo specifico Regolamento per il Funzionamento e la gestione delle infrastrutture e dei servizi della Zona Industriale approvato con deliberazione dell'Assemblea Generale n° 24 del 20/03/1981 e modificato con Delibera dell'Assemblea Generale n° 8 del 29/04/2008 e dal Regolamento di Fognatura approvato con Deliberazione dell'Assemblea Generale n° 8 del 29/04/2008, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere.

In tal senso la ditta acquirente-utilizzatrice si obbliga a comunicare tempestivamente, con la frequenza richiesta dal Consorzio, i dati necessari per la determinazione del riparto delle spese dei servizi di cui al presente articolo.

6) Le parti acquirente ed utilizzatrice si obbligano ad utilizzare l'immobile di cui al presente contratto al solo fine della costruzione di un impianto per la produzione di secondo la domanda di insediamento corredata dal piano industriale presentati al Consorzio Z.I.P.R. dalle medesime e depositata agli atti dello stesso, obbligandosi altresì ad iniziare e continuare l'attività produttiva immediatamente dopo l'ultimazione della costruzione dello stabilimento. Il tutto coi tempi e le modalità di cui al successivo art. 8.

7) Il Consorzio venditore si riserva la facoltà di procedere alle opportune verifiche circa l'andamento dei lavori previsti nel precedente articolo. A questo scopo i funzionari del Consorzio, a ciò incaricati, d'intesa con l'impresa costruttrice, avranno libero accesso ai cantieri di lavoro ed avranno diritto di ottenere tutte le informazioni necessarie. Qualora occorra assicurare il segreto commerciale ed industriale sulla consistenza e sullo stato di avanzamento dei lavori, saranno prese le opportune precauzioni al riguardo, d'intesa tra il Consorzio e l'impresa costruttrice.

8) Le parti, anche con riferimento ai fini istituzionali del Consorzio di cui alle premesse del presente contratto, qualificano le seguenti circostanze come condizioni risolutive dello stesso:

a) Il mancato inizio dell'attività di realizzazione dell'edificio industriale entro anni da oggi;

b) la mancata integrale realizzazione nell'area compravenduta dell'impianto industriale di cui all'art. 6) del presente contratto e la mancata installazione di macchine e attrezzature in modo da consentire l'inizio della produzione entro i

- termini di 5 (cinque) anni da oggi, detto termine potrà essere prorogato d'intesa fra le parti;*
- c) il mancato inizio dell'attività, dopo l'integrale realizzazione dell'impianto sopra meglio descritto, oppure la sospensione dell'attività per un periodo superiore ad un anno;*
 - d) in ogni caso, la violazione delle obbligazioni di cui all'art. 6) del presente contratto;*

L'avveramento delle condizioni di cui alla lettera a), b), c) e d) del presente art. 8) del contratto, si verificherà automaticamente dopo il decorso di un ulteriore termine, fissato dal Consorzio, contenuto in uno specifico atto di messa in mora, notificato all'impresa.

Qualora il Consorzio intenda avvalersi della condizione risolutiva di inadempimento, previsto in questo punto del contratto, corrisponderà all'impresa le somme di cui al comma 3 dell'art. 5 della L.R. 3/1999 che di seguito si riporta:

“Nell'ipotesi dell'esercizio delle facoltà di cui al presente articolo i Consorzi dovranno corrispondere al cessionario l'importo attualizzato del valore al quale le aree sono state alienate e, per quanto riguarda gli stabilimenti, il valore di quest'ultimi come determinato da un perito nominato dal Consorzio. Il valore da corrispondere per il riacquisto delle aree è decurtato del valore attualizzato derivante dalla eventuale differenza tra il prezzo a cui l'area è stata ceduta e il suo valore di mercato al momento dell'alienazione. Il prezzo di riacquisto di aree e stabilimenti è in ogni caso ridotto del valore attualizzato delle eventuali contribuzioni finanziarie regionali ricevute dal concessionario per l'acquisto del suolo o l'edificazione dello stabilimento.”

9) L'esistenza della condizione risolutiva di cui all'art. 8) del presente contratto sarà evidenziata nella nota di trascrizione del presente atto onde renderla opponibile ai terzi.

10) L'impresa (utilizzatrice), come sopra rappresentata, con la firma del presente atto dichiara che gli immobili compravenduti sono idonei per le proprie necessità corrispondenti alle esigenze connesse alla propria attività e approva senza riserve le condizioni tutte fissate nel presente contratto.

11) E' fatto assoluto divieto alla parte acquirente e alla parte utilizzatrice di cedere o in qualsiasi modo sostituire a se stessa nel godimento dell'immobile acquistato, o di parte di esso, altro ente o persona, così pure cedere l'azienda, senza il preventivo consenso scritto del Consorzio venditore, cui allo scopo saranno da fornire le necessarie garanzie sulla destinazione industriale dell'immobile, assumendosi comunque l'impresa subentrata tutti gli obblighi ed accettando espressamente tutti i patti, clausole e condizioni riportati nel presente atto, che restano comunque in capo al cedente fino alla comunicazione al Consorzio dell'avvenuta cessione.

La parte acquirente è autorizzata fin d'ora a cedere, alla conclusione del finanziamento di leasing e quindi al momento del riscatto definitivo, l'immobile in oggetto alla ditta utilizzatrice.

12) Per ogni controversia che dovesse insorgere in relazione al presente contratto ed inerente la sua interpretazione, esecuzione e risoluzione, il foro competente sarà il Tribunale di Pordenone.

13) Le parti chiedono l'applicazione dell'imposta fissa di registro ipotecaria e catastale trattandosi di atto soggetto ad I.V.A. in quanto trasferimento di terreno edificabile.

14) Spese, tasse ed imposte inerenti e conseguenti al presente atto sono assunte dalla parte acquirente/utilizzatrice.

Le parti dichiarano di aver già preso conoscenza degli allegati e perciò dispensano me notaio dalla lettura dei medesimi.

Fatto e da me ricevuto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia su pagine di n. Fogli, letto da da me Notaio ai comparenti i quali lo hanno approvato, confermato e sottoscritto alle ore ...