

ATTO D'OBBLIGO IN LUOGO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILE DISMESSO (ART. 63 L. 448/98)  
REGOLANTE EX ART. 11 L. 241/90 I TEMPI DI RIATTIVAZIONE E LE CONDIZIONI DI  
ESERCIZIO DI NUOVA ATTIVITA' PRODUTTIVA NELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE CONSORTILE  
DI OLBIA PROMOSSA AD INIZIATIVA DELLA DITTA \_\_\_\_\_

L'anno duemilaventiquattro e, il giorno \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, ad Olbia, presso la sede istituzionale del Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna - Gallura.

**TRA**

IL CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE NORD EST SARDEGNA - GALLURA (di seguito per brevità chiamato CONSORZIO) C.F. 82004630909 e P.IVA 00322750902, con sede in Olbia, Zona Industriale Loc. Cala Saccaia, che agisce, tramite il Direttore Generale in forza della vigente regolamentazione consortile,

**E**

La Ditta \_\_\_\_\_, con sede a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, in persona dell'Amministratore Unico, \_\_\_\_\_, (di seguito per brevità chiamata Ditta),

convengono e stipulano la seguente regolamentazione convenzionale ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 L. 241/90 onde prevenire l'espropriazione ai sensi dell'art. 63 L. 448/98 di immobile in disuso da oltre un quinquennio nell'ASI consortile di Olbia:

**P R E M E S S O**

- che la ditta \_\_\_\_\_, alla luce della corrispondenza intercorsa (Prot. CIPNES n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_), intende acquisire terreno con sovrastante costruzione dismessa da oltre un quinquennio, illo tempore condizionatamente trasferito dal Consorzio per uso produttivo alla ditta **cessionaria** \_\_\_\_\_.; tale immobile in disuso da oltre un triennio risulta distinto in Catasto al Fg. \_\_\_\_\_, mappale \_\_\_\_\_, ubicato nell'agglomerato industriale consortile di Olbia, e perciò soggetto alla disciplina d'uso territoriale del Piano Regolatore ASI di Olbia ex artt. 51 e s.s. DPR 218/78 e L.R. n. 10/2008, oltre che ai vincoli amministrativi a tal fine costituiti e perduranti in forza di precedenti atti negoziali di trasferimento immobiliare debitamente annotati nei RR.Imm.
- che pertanto il predetto immobile, ai sensi dell'art. 53 D.P.R. 218/1978 e della L.R. n.10/2008, giacchè ricompreso nel vigente strumento urbanistico consortile, è sottoposto a vincolo espropriativo in quanto **riscontrato** inutilizzato e comunque privo di sfruttamento produttivo da parte **della ditta** cessionaria \_\_\_\_\_ da oltre un triennio siccome specificatamente previsto dall'art. 63 L. 448/98;
- che il CONSORZIO ha istituzionalmente realizzato ed esercita le opere di urbanizzazione primaria dell'ASI di Olbia avvalendosi oltre che di specifici

finanziamenti pubblici erogati dalla Regione Sardegna, anche delle necessarie contribuzioni di urbanizzazione primaria da parte degli investitori privati ivi stabiliti ed insediandi a totale scomputo degli oneri altrimenti dovuti verso il Comune così come previsto dall'art. 16 DPR 380/2001;

- che l'art. 15 del Regolamento consortile afferente l'assegnazione degli immobili/terreni industriali dell'ASI di Olbia, approvato con Delibera C.d.A. n. 45/2002 e s.m., stabilisce a carico dei titolari di diritti edificatori inerenti tali immobili che, onde prevenire l'espropriazione ex art. 53 DPR 218/78 e art. 63 L. 448/98, ivi realizzano legittime intraprese produttive, di corrispondere al Consorzio un somma di denaro a titolo di rimborso delle spese da esso effettuate e da sostenersi per la realizzazione, completamento, potenziamento ed esercizio delle urbanizzazioni primarie e delle infrastrutture impiantistiche occorrenti per l'agibilità urbanistica del comprensorio urbanistico industriale di Olbia comunque programmate, già eseguite, realizzande ed esercitate ad onere e cura del Consorzio; perciò beneficiando dello scomputo totale degli oneri amministrativi di urbanizzazione primaria altrimenti dovuti al Comune così come contemplato dall'art. 16 D.P.R. 380 del 2001;
- che nella fattispecie sussistono i presupposti legittimanti per provvedersi ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 alla conclusione di apposito accordo provvedimentale finalizzato alla concreta e puntuale attivazione di una nuova iniziativa produttiva da parte di qualificato operatore economico in luogo d'esproprio dell'immobile in disuso di che trattasi così come previsto dall'art. 63 della L. 448/98 e dalla L.R. n. 10/2008;

tutto ciò premesso quale parte essenziale della presente convenzione le parti come sopra rappresentate stipulano il presente accordo procedimentale ai sensi dell'art.11 L.241/90 onde regolamentare ed assicurare la riattivazione produttiva dell'immobile perdurantemente dismesso in oggetto.

**ART. 1 (progettazione ed autorizzazione insediamento nuova iniziativa produttiva)**

Onde prevenire la conclusione della procedura espropriativa dell'immobile perdurantemente in disuso in premessa identificato, oggetto di attuale e concreto interesse acquisitivo da parte della ditta \_\_\_\_\_, così come previsto dall'art. 53 del D.P.R. 218/1978, dall'art. 63 L. 448/98 e dalla L.R. n. 10/2008, la suddetta ditta si impegna al deposito, presso lo Sportello Unico del Comune di Olbia, entro il termine essenziale di mesi due decorrenti dalla sottoscrizione del presente atto negoziale, di idonea progettazione esecutiva per il conseguimento dell'occorrente autorizzazione unica diretta alla riattivazione dall'insediamento dismesso di che trattasi ai sensi dell'art. 29 L.R. n. 24/2016 adibendolo alla attività produttiva meglio specificata nell'elaborato tecnico di massima di cui al prot. \_\_\_\_\_ del



\_\_\_\_\_, così soddisfacendo l'utilità pubblica perseguita dalla citata normativa nazionale e regionale in materia di industrializzazione del territorio.

#### **ART.2 (attivazione nuova iniziativa produttiva)**

La DITTA dichiara di obbligarsi alla ultimazione degli interventi di riattivazione funzionale e quindi all'utilizzo produttivo dell'insediamento attualmente in disuso, **entro mesi 6 (sei)** dalla sottoscrizione del presente atto, sottostando a tutte le prescrizioni regolamentari ed ai provvedimenti amministrativi legittimamente posti in essere dal CONSORZIO, nonché alla disciplina regolamentare e negoziale del CIPNES-Gallura inerente la circolazione degli immobili ad uso produttivo nell'ASI di Olbia di cui alla Delibera commissariale n. 524 del 30.03.2000 ed alle successive Delibere regolamentari del C.d.A. ed atti esecutivi della Direzione Generale oltre che in osservanza dei patti specifici stabiliti con il presente atto convenzionale; restano impregiudicati gli obblighi della ditta derivanti dalla L.R. n.10/08, dall'art. 11, c2, L.341/95 e dalla n.t.a. del P.R.I. Consortile ASI di Olbia.

La ditta si impegna pertanto ad attivare ed esercitare nell'immobile in oggetto una iniziativa di carattere produttivo descritta nella proposta di massima partecipata con nota prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_; tale vincolo di destinazione, non appena perfezionata l'operazione di acquisizione dell'immobile in parola da parte della ditta, verrà trascritto entro i successivi 30 giorni nei pubblici registri immobiliari anche ai sensi e per gli effetti dell'art.2645 ter del Codice Civile e non può essere modificato se non previa espressa autorizzazione del CONSORZIO.

#### **ART.3 (Tempistica di attuazione di nuovo investimento produttivo)**

La DITTA dichiara e conviene di accettare i tempi, sopra stabiliti, di esecuzione delle obbligazioni/prestazioni convenute, consistenti nella puntuale attuazione ed esercizio dell'intervento produttivo siccome concordato ed autorizzato, ritenendo che questi costituiscono termini essenziali posti nell'interesse del CONSORZIO, ai sensi e per gli effetti dell'art.1457 del Codice Civile.

La ditta pertanto è altresì tenuta a partecipare puntualmente al CONSORZIO la data di inizio e di ultimazione dei lavori e l'avvio dell'attività produttiva. Si conviene espressamente l'impregiudicabilità di ogni diritto/prerogativa di servitù fondiaria pubblica riservato al Consorzio senza alcun indennizzo verso la ditta stipulante, il cui fondo, qualora necessario, deve intendersi perciò gravato, limitatamente alle superfici **esterne** dell'immobile in oggetto non concretamente e comprovatamente destinate ad usi produttivi, ai fini della pronta costruzione e dell'esercizio delle già esercitate e future (eventuali) opere di urbanizzazione primaria, e di tutti gli interventi ed opere connesse

alla esecuzione ed esercizio delle ulteriori infrastrutture anche a rete di utilità collettiva/pubblica autorizzate e/o programmate dal Consorzio, tenuto anche conto della disciplina d'uso territoriale del Piano Regolatore consortile ASI di Olbia; detto patto costitutivo di vincolo d'uso pubblico consortile nei limiti anzidetti andrà specificatamente trascritto ai sensi dell'art. 2645 quater del Codice Civile entro 30 giorni dall'acquisto dell'immobile in oggetto da parte della ditta \_\_\_\_\_

**ART.4 (Rinuncia attività espropriativa CIPNES-Gallura ex art. 63 L. 448/98)**

Il CONSORZIO con la sottoscrizione della presente convenzione si impegna a sospendere ogni attività tecnica ed amministrativa connessa all'esecuzione del vincolo espropriativo/acquisitivo dell'immobile dismesso in oggetto, derivante dal Piano Regolatore Industriale ASI di Olbia ai sensi dell'art. 53 DPR 218/78 e dall'art. 63 L. 448/98 in quanto utilmente ed effettivamente ed utilmente acquisito da parte della DITTA a condizione che la stessa adempia puntualmente ed integralmente agli obblighi e alle prestazioni stabilite dalla presente convenzione ex art. 11 L. 241/1990.

Il CONSORZIO potrà concedere con specifico nuovo patto una proroga dei termini ad adempiere sopra convenuti in presenza di congrua motivazione che giustifichi l'impossibilità oggettiva ad adempiere puntualmente da parte della ditta.

**ART. 5 (Oneri di urbanizzazione primaria)**

Con la sottoscrizione del presente atto convenzionale la DITTA corrisponde al CONSORZIO un contributo di urbanizzazione **pari ad Euro 5,00/mq.** della superficie territoriale impegna al riuso produttivo oltre Iva, tenuto conto dell'elevato stato di infrastrutturazione del macro comparto territoriale **dell'ASI di Olbia** in cui è localizzata la nuova iniziativa produttiva in premessa specificata epperò interessato, sulla base dell'attuale programmazione consortile, da ulteriori e consistenti iniziative insediative per attività logistico/commerciale comportanti un sostanziale incremento del carico urbanistico; e ciò quale rimborso delle spese già sostenute e da sostenersi da parte del CONSORZIO per la realizzazione, completamento, potenziamento ed esercizio delle infrastrutture impiantistiche e delle ulteriori urbanizzazioni primarie onde assicurare e rafforzare in prospettiva l'agibilità urbanistica dell'ambito territoriale interessato; detto adempimento finanziario andrà effettuato a totale scomputo del versamento al Comune degli oneri di urbanizzazione primaria ex art.16 del D.P.R. 380/2001 connessi ai nuovi interventi di uso territoriale nell'ASI di Olbia così come stabilito nella presupposta intesa interistituzionale CIPNES/Comune di Olbia.

Qualora la ditta non realizzi la convenuta iniziativa produttiva nel compendio immobiliare in oggetto nei termini essenziali stabiliti nell'art. 2, oppure nel



Al

caso di rinuncia alla realizzazione del progetto insediativo convenuto, la somma versata quale contributo di urbanizzazione primaria sarà restituita nella misura del 50%, rappresentando l'altro 50% l'importo forfettario dovuto al Consorzio a titolo di penale per le l'inadempimento convenzionale e ritardato/differito conseguimento della pubblica utilità giustificante il presente accordo convenzionale e reinsorgenza della prerogativa pubblicistica di acquisizione dell'immobile di che trattasi da parte del Consorzio ai sensi dell'art. 63 L. 448/98 e L.R. n. 10/2008 fatto salvo il risarcimento di danni ulteriori.

**Art. 6 (formalità negoziali)**

Le parti, al fine di rendere noti ai terzi gli obblighi di carattere reale ai sensi dell'art.2644 c.c. discendenti dalla presente scrittura, espressamente autorizzano la trascrizione/annotazione delle pertinenti clausole/condizioni del presente atto nei Pubblici Registri Immobiliari agli effetti degli artt. 2644, 2645-ter e 2645-quarter C.C. non appena perfezionato l'operazione di acquisto del compendio immobiliare in oggetto da parte della ditta **contraente**

\_\_\_\_\_.

Le spese/oneri di autenticazione notarile e di assolvimento di ogni formalità trascrizionale e fiscale sono a carico della ditta.