

PREMESSA

La sottoscritta Società
con sede in in persona del suo legale
rappresentante **Signor** e domiciliato
per la carica presso la Sede della Società che dichiara di essere
munito dei relativi poteri ed assume comunque personale
responsabilità al riguardo, si obbliga a stipulare con il Consorzio
per lo Sviluppo Industriale del Friuli Centrale il contratto per
l'acquisto ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71 di un lotto di terreno
con le modalità ed alle condizioni di cui allo schema di convenzione
che viene qui di seguito trascritto, senza impegno alcuno da parte
del Consorzio e sempreché la cessione venga approvata dal
Consiglio Direttivo dell'Ente e dall'Organo Tutorio.

La sottoscritta ditta si obbliga altresì, ove non dovesse prestarsi,
dopo le prescritte deliberazioni consortili, per qualsivoglia motivo,
alla stipula del contratto di compravendita, a corrispondere al
Consorzio a titolo di penale per le spese e perdite dallo stesso
sopportate per l'istruttoria della pratica un importo di €.
, pari al 5% del corrispettivo convenuto per la compravendita
nonché una penale pari allo 0,20% dell'acconto previsto per la
stipula, per ogni giorno di ritardo nel pagamento dello stesso.

SEGUE: Schema di convenzione.

CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE DEL FRIULI

CENTRALE

*SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ASSEGNAZIONE/CESSIONE
DEL LOTTO DI MQ..... DI
TERRENO DELLE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI
PRODUTTIVI NELL'AMBITO DELLA Z.I.U.*

ART. 1

La Società con
sede insi impegna ad utilizzare l'area che
verrà ad essa assegnata e ceduta dal Consorzio per lo Sviluppo
Industriale del Friuli Centrale, posta nell'ambito della Zona
Industriale Udinese (Z.I.U.) ed individuata nell'allegata planimetria,
per la costruzione di un capannone da cedere in locazione
finanziaria alla per l'esercizio di attività di
.....

Tra le parti si dà atto che l'area oggetto della presente
convenzione, di proprietà del Consorzio, misura una superficie di
mq.....

Qualora tale cessione differita comportasse eventuali necessità di
verifica della valutazione tecnica, il Consorzio ne avviserà
tempestivamente la Ditta.

ART. 2

L'acquirente riconosce peraltro al Consorzio, tutti i diritti di servitù di
passaggio di acquedotto, gasdotto, fognatura e scarichi in genere
nell'ambito della realizzazione di infrastrutture consortili atte
comunque a non compromettere la realizzazione e l'esercizio degli
impianti e delle opere della Società acquirente: un tanto costituisce
obbligo per l'acquirente.

Eguualmente l'acquirente si obbliga a consentire il passaggio delle canalizzazioni di allaccio di terzi, nonchè l'esecuzione delle manutenzioni delle reti.

Tra le infrastrutture consortili sono incluse opere di mitigazione degli impatti ambientali e stazioni di monitoraggio ambientale deliberate dal Consorzio stesso e dallo stesso approvate, fatti salvi eventuali risarcimenti tra le Ditte nel caso di opere o stazioni realizzate specificatamente per una o più di esse.

ART. 3

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno oggetto della presente convenzione fa parte di aree destinate ad insediamenti produttivi ai sensi della L.R.18/01/1999 N.3

La parte acquirente dà atto, altresì, di accettare le condizioni di seguito specificate, regolanti la vendita, nonché di rispettare, relativamente agli impianti esistenti ed erigendi sul terreno in oggetto, le "norme edilizie" in vigore nell'ambito della Zona in argomento, ed inserite nel Piano Territoriale Infraregionale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale N.205/Pres. del 08/07/2002.

Si obbliga ad adeguare i progetti esecutivi agli obiettivi di tutela dell'ambiente e della sicurezza del lavoro previsti dalla normativa vigente.

ART. 4

L'area coperta dell'impianto sarà di circa mq.
.....I lavori di costruzione di tale impianto dovranno essere iniziati entro il termine di un anno dalla data del rilascio della relativa concessione edilizia da parte del Comune die comunque entro due anni dalla data di stipulazione della presente convenzione e

dovranno essere ultimati entro un triennio dalla data di comunicazione dell'inizio dei lavori stessi.

L'attivazione della lavorazione industriale dovrà avvenire entro mesi dodici dall'ultimazione delle opere. I suddetti termini iniziali, finali e di attività possono essere prorogati dal Consorzio concedente, qualora il concessionario dimostri di non averli potuti osservare per causa di forza maggiore e comunque per giustificati motivi.

Dell'inizio, ultimazione, agibilità e attivazione dell'impianto dovrà essere data tempestiva comunicazione scritta all'Ente venditore.

La parte acquirente si obbliga ad adeguare i progetti esecutivi ad eventuali variazioni intercorse negli obiettivi di tutela dell'ambiente e della sicurezza del lavoro previsti dalla normativa vigente.

ART. 5

Il Consorzio eserciterà in ogni momento la normale attività di controllo sulle opere in esecuzione e, in caso di inosservanza da parte del concessionario delle modalità tecniche e costruttive previste dal progetto approvato, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori. A questo scopo i tecnici a ciò incaricati avranno libero accesso al cantiere di lavoro ed avranno diritto di ottenere tutte le informazioni necessarie ivi comprese quelle individuate dalle procedure di gestione ambientale attivate dal Consorzio.

Qualora occorra assicurare il segreto commerciale o industriale sulla consistenza e sullo stato di avanzamento dei lavori, saranno prese opportune precauzioni al riguardo, d'intesa con il concessionario e l'impresa costruttrice.

ART. 6

E' fatto assoluto divieto alla parte acquirente di cedere o in qualsiasi modo sostituire a se stessa, nell'utilizzo dell'immobile

acquistato, altro Ente, Ditta o persona diverso da quello indicato all'art. 1, senza esplicito consenso scritto del Consorzio cui allo scopo saranno da fornire le necessarie garanzie sulla destinazione, dell'immobile, in armonia con le caratteristiche della Zona e sulla capacità tecnica e finanziaria dell'impresa subentrante.

Preventiva notizia scritta deve essere altresì richiesta in caso di cambio del tipo di attività produttiva onde consentire al Consorzio la verifica sull'idoneità della medesima a garanzia delle norme igienico-sanitarie vigenti.

L'inosservanza di tale prescrizione comporta la risoluzione di diritto del presente contratto. Il Consorzio si riserva inoltre la facoltà di esercitare il diritto di prelazione anche nel caso di richiesta di sostituzione dell'utilizzatore dell'immobile e la Società di leasing si impegna a notificare con un anticipo di 90 giorni i termini della cessione e/o cambio dell'utilizzatore ed il prezzo pattuito.

Qualora trattasi di operazione inerente immobili non ancora edificati, il prezzo non potrà superare quello indicato nel contratto di compravendita, al quale la presente convenzione viene allegata, compresa una percentuale del 5% da corrispondere al Consorzio per il mancato utilizzo diretto dell'immobile per la realizzazione dell'iniziativa imprenditoriale originariamente autorizzata dal Consorzio.

ART. 7

Qualora, dopo attivati gli impianti, la ditta locataria sospenda la sua attività, la "società acquirente" dovrà darne avviso scritto all'Ente che, di comune accordo con la società acquirente, potrà:

a) fissare un termine per la ripresa dell'attività;

- b) consentire la locazione finanziaria dell'immobile ad una nuova industria;
- c) deliberare la retrocessione del terreno non utilizzabile, verso rimborso del prezzo di acquisto, senza interessi;
- d) deliberare l'acquisto delle opere e degli impianti eseguiti sul terreno non utilizzato, al prezzo di stima che verrà determinato, in caso di disaccordo, da un collegio di tre esperti, nominati uno dall'Ente venditore, uno dalla "società acquirente" ed il terzo d'accordo tra le parti, o, in mancanza, dal Presidente del Tribunale.

ART. 8

Nel caso la "società acquirente" si dovesse trovare, per un periodo superiore ad un anno, nella impossibilità di locare lo stabilimento, l'Ente venditore potrà fissare adeguate proroghe, trascorse le quali si potrà eventualmente concordare tra le parti:

- a) la retrocessione, anche parziale, del terreno, oggetto della presente compravendita, verso rimborso del prezzo di acquisto, senza interessi;
- b) la vendita all'Ente delle opere e degli impianti eseguiti totalmente o parzialmente dalla "società acquirente", al prezzo di stima che verrà determinato in caso di disaccordo da un collegio di tre esperti, nominati uno dall'Ente venditore, uno dalla "società acquirente" ed il terzo d'accordo tra le parti, o, in mancanza, dal Presidente del Tribunale di Udine.

ART. 9

Il prezzo della presente vendita è stabilito ed accettato in complessive € così determinate:

- a) € pari a € al mq. **salvo conguaglio**, per complessivi mq.,

corrispondenti al costo e relative spese dei terreni medesimi sostenute ed imputate dal Consorzio per l'acquisizione anche secondo le vigenti normative in materia di espropriazioni.

b) €..... pari a €..... al mq. per complessivi mq., interessati all'intero comparto da edificare, corrispondenti al costo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate, in corso di esecuzione o in progetto da parte del Consorzio nell'ambito della Zona di cui trattasi

ART. 10

Il pagamento della predetta somma di €.....=, **salvo conguaglio**, come sopra stabilita, avverrà per €....., pari a 1/4 del prezzo complessivo dell'area che viene assegnata con il presente atto, al momento della sottoscrizione del medesimo, per €..... (1/2) alla firma dell'atto di cessione della proprietà che dovrà aver luogo entro e non oltre 60 giorni dall'esecutività della delibera di cessione, il rimanente 1/4 pari a €..... dovrà essere corrisposto entro e non oltre i successivi sei mesi, a decorrere dalla stipula dell'atto, per detto importo deve essere prestata fidejussione bancaria o assicurativa, secondo i modi previsti dalla L.10/06/1982, N.348.

La parte acquirente - altresì - si assoggetta fin d'ora al pagamento delle tariffe fissate e che saranno stabilite, con approvazione superiore, dall'Ente concedente per i servizi generali, comuni e particolari di ogni specie, amministrati sia direttamente che da terzi, nonché del costo degli allacciamenti da effettuarsi con la sovrintendenza del Consorzio.

ART.11

La parte acquirente concorrerà alle spese di gestione e manutenzione ordinaria delle opere infrastrutturali e degli impianti

della Zona Industriale ai sensi dell'art.2 - comma 6 della L.R. N.3/99 secondo le modalità stabilite dal Consorzio

ART. 12

Decorsi 15 gg. dalle richieste di pagamento di servizi ed allacciamenti, per novanta giorni verrà applicato il tasso ufficiale di sconto, quindi l'Ente deciderà, su richiesta dell'interessato, di protrarre tale situazione a tempo determinato, in alternativa alla applicazione dell'art. 8.

ART. 13

Il possesso verrà trasferito all'acquirente con l'esecutività della presente convenzione. Resta inteso che in ogni caso l'acquirente è vincolato immediatamente a quanto contenuto nel presente accordo, mentre in capo al Consorzio gli obblighi sorgeranno non appena la delibera di assegnazione sarà divenuta esecutiva.

ART. 14

La presente vendita avviene con tutte le garanzie di legge, con espressa dichiarazione da parte del Consorzio venditore della legittima provenienza, libera disponibilità e libertà ipotecaria ed assenza di ogni altro onere sia reale che personale, vincolo ed aggravio di ogni genere, presa altresì garanzia per ogni caso di evizione, spoglio, danno o molestia.

ART. 15

L'acquirente rinuncia alla documentazione di rito.

ART. 16

Il Consorzio rinuncia espressamente all'ipoteca legale esonerando l'Ufficiale rogante ed Signor Conservatore dei Registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo e dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reimpiego del ricavato della vendita.

ART. 17

Le spese e competenze relative al presente atto e conseguenti al contratto sono a carico della parte acquirente, che chiede i benefici fiscali previsti dalle leggi in vigore, assumendone i relativi oneri.

ART. 18

La presente convenzione dovrà essere registrata e trascritta a cura e spese dell'acquirente. Le norme in essa contenute obbligano l'acquirente stesso per sé, eredi ed aventi causa a qualunque titolo.

ART. 19

Le controversie che dovessero sorgere dalla interpretazione ed applicazione della presente convenzione sono definite ai sensi degli artt. 806 e seguenti cod. proc. civ. al giudizio di 3 arbitri designati come descritto al punto c) del precedente art. 8 - ultimo capoverso -.