

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 op-

zione 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 abbiano 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 abbiano 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 nonchè 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 trasmettere 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 essere 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 condi-

zione 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 va-

lutare, 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 demolizione 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 dichiara 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 infranovennale 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.