

Repertorio n.55136

Raccolta n.35399

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI AREA INDUSTRIALE CON IMPEGNO AD ACQUISTO IN AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI MACCHIAREDDU

Registrato a:Cagliari  
il 26/10/2020  
n. 18043  
Serie 1T  
Pagati euro 200,00  
Modello Unico

L'anno duemilaventi, addì ventidue del mese di ottobre nei locali del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari, siti nell'Agglomerato Industriale di Macchiareddu – Uta.

TRA

- Congiu Anna Maria, nata a Cagliari il 22 settembre 1967, domiciliata per la carica presso la sede sociale, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Direttore Generale del:

- **“Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari”**, (già CASIC - Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari ai sensi della Legge Regionale n. 10/2008) codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Cagliari 00144980927, sede legale in Cagliari, viale Armando Diaz n. 86, a quest'atto debitamente autorizzata in virtù dei poteri a lei derivanti dallo Statuto del Consorzio ed in ossequio alla delibera del Consiglio Amministrazione del 4 giugno 2018 iscritta nel registro delle imprese di Cagliari in data 7 giugno 2018, alla delibera del Consiglio Amministrazione n. 2/2019 del 12 febbraio 2019 e alla determina direttoriale del 4 febbraio 2020 n. 37, che si allegano, in copia conforme all'originale, sotto le lettere **“A”** e **“B”**;

E

- Spadini Gianluca, nato a Caprese Michelangelo il giorno 4 aprile 1972, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma quale procuratore speciale della società:

- **“Leta s.r.l.”**, con sede in San Giovanni Teatino, via Aterno n. 108, capitale sociale euro 100.000, interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Chieti Pescara 00872810445, numero REA – CH 9737, in virtù della pro-

cura speciale autenticata nella sottoscrizione dal dottor Giovanni Di Pierdomenico, notaio in Pescara, in data 23 giugno 2020, repertorio n. 41788, che si allega sotto la lettera "C";

#### PREMESSO

- che in Comune di Assemini, nell'Agglomerato Industriale di Macchiareddu, il "Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari" è proprietario, dei terreni distinti in catasto in Comune di Assemini meglio descritti nell'elenco che si allega al presente atto sotto la lettera "D", costituenti più corpi, per una superficie complessiva di metri quadrati 746.099 (settecentoquarantaseimila novantanove) circa;

- che la società "Leta s.r.l." ha fatto richiesta al "Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari" per poter ottenere l'assegnazione delle citate aree, nel limite di ha 100 (cento), al fine di ivi realizzare un'attività di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, ed in particolar modo fotovoltaico, presentando un'articolata proposta di acquisto.

- che il Consiglio di Amministrazione con propria deliberazione n. 2/2019 del 12 febbraio 2019 aveva già disposto in senso generale quanto segue:

*«Di disporre il seguente atto di indirizzo alla struttura gestionale dell'Ente nel senso di accogliere la proposta contrattuale inoltrata dalla società [...], per la realizzazione di un impianto fotovoltaico nelle aree consortili ricadenti nella c.d. lottizzazione Minola e come emergenti dalla planimetria allegata alla presente per un totale di massimo ettari 100, con le seguenti prescrizioni di indirizzo:*

*- sottoscrizione di un contratto di locazione delle aree, avente durata di anni sei, durante il quale la società [...] deve espletare ad esclusiva propria cura e spesa tutte le opere di caratterizzazione, ivi compresi gli iter autorizzativi, nonché deve avviare tutti gli iter autorizzativi per ottenere l'autorizzazione alla realizzazione e gestione*

dell'impianto.

- Impegno e diritto, in costanza di contratto, in capo al conduttore di poter acquistare l'area alla scadenza dei sei anni o in ogni momento, durante la vigenza della locazione, compatibile con la predisposizione della documentazione necessaria.

- Diritto di recesso in capo al conduttore dal contratto di locazione e dall'impegno dell'acquisto, gratuito e senza giustificazioni, con un preavviso di mesi tre con specifica clausola che preveda che i canoni corrisposti o da corrispondere sino alla conclusione del periodo di preavviso, siano completamente incamerati dal Consorzio.

- Canone annuale di locazione pari ad 1,5% (uno/5%) del valore di acquisto dell'area oltre IVA per i primi due anni con pagamenti semestrali frazionati ed anticipati.

- Canone annuale di locazione pari ad 5% (cinque per cento) del valore di acquisto dell'area oltre IVA a partire dalla 25° mensilità con pagamenti semestrali frazionati ed anticipati e sino alla conclusione del contratto.

- Diritto di risoluzione/recesso del contratto senza preavviso in capo al conduttore qualora dalle opere di caratterizzazione dovesse emergere la contaminazione dell'area, con il diritto del Consorzio comunque di incamerare completamente le somme già ricevute quale canone di locazione.

- Diritto del conduttore di poter acquistare, in ogni momento, l'area oggetto del contratto sulla base degli importi che seguono senza rivalutazione e aggiornamento e con il riconoscimento degli ultimi dodici mesi di canone a titolo di acconto prezzo.

- Obbligo per il conduttore al momento della scadenza del contratto di locazione di liberare le aree da ogni opera e bene di sua competenza in assenza della sottoscrizione del contratto di acquisto delle aree.

- Obbligo per l'acquirente, al momento della stipula dell'atto di compravendita delle aree già locate, di corrispondere il saldo del prezzo complessivo di vendita in

*un'unica soluzione, contestuale alla stipula dell'atto definito di compravendita medesimo.»;*

*- che a seguito delle interlocuzioni intercorse tra le parti ed a seguito della migliore individuazione delle aree, il Consorzio ha specificatamente assunto propria Determinazione Direttoriale n.37 del 4 febbraio 2020 con la quale è stato stabilito in via definitiva quanto segue:*

*«- Di assegnare, alla società LETA s.r.l. le aree evidenziate in verde nella planimetria allegata con i numeri 3 e 7 per una superficie complessiva di mq. 795.000 (settecentonovantacinquemila) circa, alle condizioni di cui alla deliberazione di carattere generale del Consiglio di Amministrazione consortile n. 2/2019 del 12 febbraio 2019 e sulla base delle interlocuzioni già intercorse tra le parti.*

*- Di stabilire che, per le sole aree di cui al n.7 ed in forza delle problematiche giudiziali su di essa insistenti, il contratto di vendita o suo preliminare o il precedente contratto di locazione in conto vendita dovranno contenere una clausola essenziale, non derogabile, in virtù della quale l'acquirente accetta, fin d'ora e senza eccezione alcuna, che in caso di soccombenza del Consorzio nelle vertenze afferenti il lotto in argomento, il medesimo Consorzio restituirà al solo acquirente o promittente acquirente esclusivamente l'importo effettivamente da questi corrisposto a titolo di prezzo o caparra fino al momento della retrocessione del bene, con espressa esclusione di qualsiasi ulteriore danno e/o riconoscimento di spesa o rimborso a qualsiasi titolo. Nessuna somma verrà restituita al conduttore per i canoni versati per il periodo effettivamente goduto.*

*- Di dar corso dunque alla sottoscrizione del contratto di locazione nel testo deliberato dal Consiglio di Amministrazione salve tutte le necessarie verifiche ed integrazioni che si riterranno necessarie purché non sia alterato il contenuto sostanziale di indi-*

rizzo contemplato nella deliberazione del Consiglio di Amministrazione n.2/2019.

- Di dare atto che qualora la società assegnataria non provveda a sottoscrivere il contratto di locazione o contratto preliminare di compravendita entro giorni trenta dalla comunicazione del presente deliberato lo stesso sarà revocato e l'istanza definitivamente archiviata al fine di esitare le istanze successivamente pervenute.»;

- che a seguito delle ulteriori interlocuzioni delle parti e delle esigenze manifestate dalla società LETA S.r.l., le parti hanno individuato una superficie leggermente variata da quella inizialmente assegnata ed ammontante a metri quadrati 746.099 (settecentoquarantaseimila novantanove) come da allegato "D" ed a detta dovranno applicarsi le condizioni economiche già stabilite per la cessione delle aree con deliberazione del Consiglio di Amministrazione consortile n.23/2017, come da tabella che segue:

MQ	PREZZO	SUPERFICIE MQ.	PREZZO TOTALE
0-10000	€ 15,00	10.000	€ 150.000,00
10001-20000	€ 12,00	10.000	€ 120.000,00
20001 - 746099	€ 10,50	726.099	€ 7.624.039,50
		746.099	<b>€ 7.894.039,50.</b>

Inoltre verranno computate le scontistiche previste dalla prima riga della tabella riportata al punto 3) della Delibera di cui sopra a tutti i lotti di interesse, per le parti gravate da servitù.

Tutto ciò premesso tra le parti

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Articolo 1 - Oggetto ed attività

Il Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari, nella qualità di proprietario delle aree già indicate in premessa, site in Comune di Assemini, meglio descritte nell'elenco già

allegato al presente atto sotto la lettera "D" avente una superficie catastale complessiva di metri quadrati 746.099 (settecentoquarantaseimila novantanove) circa e come evidenziati nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "E" per farne parte integrante e sostanziale (e ricomprendente gli identificativi 3 e 7 di cui alla Determinazione Direttoriale n.37 del 4 febbraio 2020), concede e costituisce sugli stessi fondi a favore della società "Leta s.r.l." il diritto di locazione affinché essa possa:

- avviare la procedura di caratterizzazione a propria esclusiva cura e spesa, ivi compresi gli iter autorizzativi;
- avviare e presentare gli ulteriori iter autorizzativi finalizzati alla realizzazione e gestione del proprio impianto fotovoltaico;
- eseguire rilievi topografici e analisi chimico e/o meccanico sul terreno (es. indagini geologiche, pull out test o similari), effettuare interventi di pulizia del terreno compreso l'eventuale eliminazione delle essenze arboree compatibilmente con le normative di legge vigenti sugli espianti degli alberi.

Viene espressamente precisato tra le parti che la società conduttrice avrà la facoltà di gestire l'area al fine di ottenere la migliore protezione della stessa, con espressa esclusione di poter eseguire sull'area medesima ogni opera e/o manufatto finalizzato ad attività diverse dalla protezione dell'area.

#### Articolo 2 – Poteri conduttore

Il Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari, pertanto, concede alla società "Leta s.r.l." il diritto di utilizzare ai sensi dell'articolo 1, gestire, sorvegliare e mantenere le citate aree.

È fatto assoluto divieto alla società conduttrice di utilizzare le aree consortili locate per qualunque altra finalità diversa da quelle indicate, pena la risoluzione immediata

ed automatica del contratto.

### Articolo 3 – Divieto cessione contratto

La presente locazione ha valore solo ed esclusivamente nei confronti della odierna "Leta s.r.l." con espresso divieto di cessione della stessa locazione a qualsivoglia terzo ed a qualsivoglia titolo.

### Articolo 4 – Stato luoghi

La società "Leta s.r.l." dichiara di conoscere bene i luoghi oggetto della locazione e di trovarli perfettamente idonei all'uso per i quali intende destinarli, liberando il "Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari" da qualunque responsabilità in merito ed impegnandosi a provvedere alla manutenzione dell'area, fatte salve le garanzie di legge.

Per le aree che eventualmente dovessero risultare gravate da servitù in genere, varrà la disciplina economica di cui alla deliberazione del Consiglio di Amministrazione consortile n. 23/2017.

In particolar modo "Leta s.r.l." è perfettamente consapevole che l'area nella sua complessità è libera, e dunque con la sottoscrizione del presente atto si impegna e si obbliga a delimitare esattamente l'area oggi concessa a sua esclusiva cura e spesa con ciò intendendosi l'esatta individuazione su carta delle aree oggetto del presente contratto (ad esempio mediante infissione di cartellonistica informativa).

La società "Leta s.r.l." dichiara di essere perfettamente a conoscenza che sulle aree di cui al solo lotto n. 7 insistono vertenze giudiziali con terzi sulla proprietà delle stesse aree.

Il "Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari" informa che attualmente per la stragrande maggioranza delle aree oggetto del lotto n. 7 vi sono state le seguenti pronunzie giudiziali totalmente favorevoli al "Consorzio Industriale Provinciale di Caglia-

ri” stesso e perfettamente note alla parte conduttrice:

- Tribunale Cagliari n. 3592/2015;

- Corte d’Appello Cagliari n. 583/2019;

- Cassazione Civile n. 2771/2020.

La società “Leta s.r.l.” dunque accetta, fin d’ora e senza eccezione alcuna, che in caso di soccombenza del Consorzio nelle vertenze afferenti il lotto in argomento, il medesimo Consorzio restituirà al solo acquirente o promittente acquirente esclusivamente l’importo effettivamente da questi corrisposto a titolo di prezzo o caparra fino al momento della retrocessione del bene, con espressa esclusione di qualsiasi ulteriore danno e/o riconoscimento di spesa o rimborso a qualsiasi titolo. Nessuna somma verrà restituita al conduttore per i canoni versati per il periodo effettivamente goduto.

Il “Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari” non garantisce in alcun modo “Leta s.r.l.” per occupazioni e/o ulteriori azioni di terzi sulle aree, le quali vengono oggi locate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano che viene pienamente accettato dalla società conduttrice. La società “Leta s.r.l.” dichiara al proposito di liberare e manlevare il “Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari” da qualunque pretesa in merito con rinuncia alle azioni civilistiche di evizione e molestia di cui agli articoli 1483, 1484, 1494 e 1497 del c.c.

#### Articolo 5 – Durata locazione

La presente locazione ha durata di anni 6 (sei) a partire dalla data odierna di consegna, non rinnovabile se non per mezzo di stipula di nuovo contratto di locazione e con esclusione sin d’ora del tacito rinnovo.

#### Articolo 6 – Canone e modalità pagamento - eccezioni

Il canone mensile convenuto per la locazione di cui al presente contratto è così stabi-



lito:

- per i primi due anni (24 mensilità) a decorrere dalla data odierna di consegna il canone è pari a euro 118.410,59 (centodiciottomila quattrocentodieci/59) oltre IVA annuali. Il pagamento avverrà mediante versamenti mensili anticipati, il primo con scadenza al 22 ottobre 2020 ciascuno portante l'importo di euro 9.867,55 (novemilaottocentosessantasette/55) oltre IVA;

- a partire dalla 25° mensilità il canone è pari a euro 394.701,98 (trecentonovantaquattromila settecentouno/98) oltre IVA annuali. Il pagamento avverrà mediante pagamenti mensili anticipati ciascuno portante l'importo di euro 32.891,83 (trentaduemilaottocentonovantuno/83) oltre IVA.

Ogni pagamento dovrà essere corrisposto in rate mensili da versarsi anticipatamente entro i primi dieci giorni del mese di competenza.

Al proposito con la sottoscrizione del presente atto ed in ossequio al disposto dell'articolo 10, comma 1, numero 8, del D.P.R. n. 633 del 26 ottobre 1972, così come modificato dal D.L. 223/2006, convertito nella Legge 11 agosto 2006 n. 248, il Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari nella sua qualità di locatore dichiara espressamente di voler optare per l'applicazione dell'imposizione I.V.A.

Il Conduttore non potrà per nessun motivo omettere o ritardare il pagamento di qualsiasi importo dovuto ai sensi del presente contratto, né potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo aver effettuato il pagamento di quanto dovuto al Locatore, dovendo il Conduttore far valere ogni sua pretesa in un separato giudizio.

In caso di ritardato pagamento di qualsiasi importo dovuto ai sensi del presente contratto rispetto alla scadenza ivi prevista, il Conduttore, senza necessità di costituzione in mora, sarà tenuto a corrispondere al Locatore interessi moratori di cui al Dlgs n. 231/2002.

Il ritardo nel pagamento di tre mensilità del canone per oltre trenta giorni dalla data di scadenza anche non consecutive, determinerà l'automatica risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della parte conduttrice, con il conseguente incameramento della cauzione di cui al successivo articolo 7.

#### Articolo 7 – Cauzione

A garanzia degli obblighi derivanti dalla locazione, la società "Leta s.r.l." versa contestualmente alla sottoscrizione del presente atto al Consorzio una cauzione infruttifera di importo pari a tre mensilità pari a euro 29.602,65 (ventinovemilaseicentodieci/65). Detta cauzione sarà rimborsata, senza la corresponsione di interessi o rivalutazione, alla scadenza o negli altri casi di risoluzione prevista dal presente contratto, nel caso in cui la conduttrice abbia ottemperato a tutti gli obblighi dai quali potrebbero derivare danni diretti od indiretti al Consorzio; altrimenti, senza bisogno di diffida o procedimento giudiziale - e salvo azione di risarcimento per maggiori danni - il Consorzio procederà all'incameramento della cauzione.

#### Articolo 8 - Riduzione canone e restituzioni

In nessun caso il Conduttore avrà diritto a pretendere alcuna riduzione del Canone, fatto salvo il caso in cui il conduttore dovesse procedere con il recesso parziale su alcuni lotti. In tal caso il Canone di cui all'Articolo 6 sarà riproporzionato all'effettiva estensione dei terreni per i quali non è stato effettuato recesso parziale. In particolare, nel caso in cui si addivenga ad una risoluzione del presente contratto egli avrà diritto a chiedere unicamente in restituzione la parte del canone anticipato proporzionalmente al mancato godimento, con l'esclusione del risarcimento di ulteriori danni, oltre la cauzione di cui all'articolo precedente, e ciò anche in deroga a quanto previsto dall'art. 1578 c.c.

#### Articolo 9 – Procedure caratterizzazione – Diritto di recesso

Il conduttore potrà in costanza del rapporto locativo promuovere tutte quelle procedure necessarie per la corretta caratterizzazione dell'area nonché eseguire le sole attività necessarie alla definitiva caratterizzazione delle stesse.

Qualora durante la procedura di caratterizzazione dovesse emergere che il terreno sia contaminato nella misura da non poter essere utilizzato per fini industriali (Rif. parte IV D.Lgs. 152/2006), il conduttore ha la facoltà di interrompere con immediatezza la procedura e l'attività di caratterizzazione e recedere gratuitamente e senza preavviso dal presente contratto, 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 Industriale Provinciale di Cagliari" a titolo definitivo. Il conduttore non avrà comunque titolo per richiedere alcun risarcimento e/o avanzare richieste di sorta nei confronti del "Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari".

Considerato che le aree in argomento fanno parte di lotti distinti i quali, potrebbero, in astratto, presentare differenti livelli di contaminazione in esito alla caratterizzazione si precisa che se dagli esiti della caratterizzazione medesima dovessero risultare contaminati alcuni lotti in locazione è concessa alla parte conduttrice il diritto di recesso parziale relativamente ai soli lotti contaminati mantenendo vigenza del presente contratto per le aree non contaminate; in questo caso il canone di locazione verrà ricalcolato in base al valore di acquisto dei lotti rimanenti.

Qualora invece, al termine delle procedure di caratterizzazione, le aree dovessero risultare tutte non contaminate e dunque svincolate e/o svincolabili ai sensi del D.lgs n.152/2006, il conduttore, preventivamente in regola con il versamento dei canoni di locazione, in ogni momento nell'arco dei sei anni del contratto di locazione, potrà, a sua scelta, decidere di acquistare o meno l'area nella sua complessità.

#### Articolo 10 – Opzione di acquisto

E' concessa alla società conduttrice l'opzione di acquisto delle aree o della minore porzione delle stesse individuate dalla società conduttrice a norma del precedente articolo 9 o del seguente articolo 13, per il prezzo da conteggiarsi come da delibera del Consiglio di Amministrazione n.23/2017 e in base alle scontistiche applicabili come indicato in premessa.

L'esatta estensione del lotto sarà definita in sede di rogito.

L'opzione dovrà essere esercitata entro il termine di 6 anni a far data dalla sottoscrizione del presente contratto.

L'opzione dovrà essere esercitata esclusivamente mediante PEC o lettera raccomandata che dovranno pervenire al Consorzio comunque entro la data di decadenza del termine come previsto al precedente capoverso.

Il corrispettivo dell'atto di compravendita, infruttifero e non soggetto a rivalutazione, sarà versato al Consorzio, nelle forme previste dal presente contratto.

La disciplina dell'acquisto è prevista ai successivi articoli 14 e seguenti

#### Articolo 11 - Danni e responsabilità

Con la sottoscrizione del presente atto la società "Leta s.r.l." scarica e libera il Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari da qualunque responsabilità per tutti i danni di ogni e qualsiasi genere che dovessero essere arrecati a terzi a causa della società conduttrice, nessuno escluso, ed ivi compresi tutti quei danni, sinistri o quant'altro dovesse verificarsi sulle aree oggetto della presente locazione e da questi derivanti, assumendosi ogni responsabilità di ogni e qualsiasi genere in merito e liberando completamente il Consorzio.

La stessa "Leta s.r.l." si dichiara pienamente responsabile nei confronti del "Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari" di tutti i danni che dovessero essere causati

dalla società stessa, dai suoi dipendenti, dalle sue proprietà e/o da qualunque terzo alle proprietà consortili, con espressa rinuncia a qualunque eccezione ed al risarcimento dei danni entro giorni venti dalla ricezione della richiesta scritta da parte del "Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari".

La "Leta s.r.l." si impegna e si obbliga inoltre a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria, in base a quanto previsto dal Codice Civile, delle aree oggi concesse senza diritto di ricevere dal "Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari", nei casi previsti, risarcimento e/o contributi di sorta, impegnandosi espressamente al rispetto a propria cura e spesa delle prescrizioni antincendio emanate dalla Regione Autonoma della Sardegna.

#### Articolo 12 – Divieto realizzazione opere

La società "Leta s.r.l." riconosce che sulla base del contratto di locazione oggi stipulato non potrà realizzare sulle aree locate alcun bene o manufatto non necessario a quanto riportato nel precedente articolo 1.

Anche in questo caso la società "Leta s.r.l." riconosce che ogni responsabilità in merito ricade esclusivamente a proprio carico liberando sin d'ora il "Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari" da ogni responsabilità.

La società "Leta s.r.l.", con la sottoscrizione del presente atto, si impegna e si obbliga a pagare ogni e qualsivoglia spesa ed onere, che sarebbe in capo al conduttore, connesso con il possesso del terreno, nessuno escluso ed ivi compreso ogni onere tributario.

La società "Leta s.r.l.", inoltre si impegna e si obbliga sin d'ora alla scadenza del presente contratto al rilascio immediato dell'area con la totale reimmissione in pristino dei luoghi.

#### Articolo 13 – Diritto di recesso

Fatto comunque salvo il disposto di cui al precedente articolo 9, ai sensi dell'art. 1373 c.c. comma 2, è concesso il diritto alla società conduttrice di recedere in ogni momento ed unilateralmente dal presente contratto di locazione anche per singoli lotti tra quelli già identificati dal "Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari" con i numeri 3 e 7, senza obbligo di giustificazioni, con obbligo di prestare un preavviso di almeno mesi tre.

Il citato diritto di recesso è concesso in forma gratuita.

Pertanto il conduttore dovrà esclusivamente versare il canone dovuto per contratto di locazione sino alla conclusione del periodo di preavviso sopra indicato.

Resta inteso che in ogni caso i tre mesi di preavviso saranno da corrispondersi come periodo di effettivo utilizzo dell'immobile da parte della società conduttrice e ciò anche qualora la società conduttrice stessa lo dovesse liberare prima della scadenza dei tre mesi.

Tutti i canoni sino a quel momento versati dalla società conduttrice rimangono acquisiti definitivamente al "Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari".

#### Articolo 14 – Impegno e diritto acquisto area in costanza contratto

Ai sensi del precedente articolo 10 al conduttore è sin d'ora concessa facoltà di acquistare a suo insindacabile giudizio, per sé o per persona fisica e/o giuridica che si riserva di nominare fatto salvo il gradimento del "Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari" da esercitarsi in virtù della vigente disciplina consortile – le aree oggi locate o parte di esse secondo il disposto dei precedenti articoli 9 e/o 13 – entro il termine di vigenza del presente contratto.

A fronte di tale richiesta e nel rispetto delle condizioni di cui al presente contratto il "Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari" sarà obbligato ad addivenire alla cessione delle aree – o della parte di esse già individuate secondo il disposto dei prece-

enti articoli 9 e/o 13 – nei tempi più brevi possibili e comunque in quelli tecnicamente necessari per dar corso alla predisposizione di tutta la documentazione necessaria per giungere alla stipula dell'atto.

La volontà di voler acquistare l'area dovrà essere espressa da parte della società "Leta s.r.l." esclusivamente a mezzo di PEC o raccomandata A/R al "Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari", considerando nulle qualunque altra forma di comunicazione (verbale, mail non certificate, posta ordinaria e/o fax), le quali dovranno pervenire al "Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari" comunque entro la data di vigenza del presente contratto.

Qualora al contrario la società conduttrice entro il termine di vigenza del contratto non dovesse esprimere la volontà di acquistare le aree al termine di vigenza del contratto di locazione, dovrà procedere ai sensi del successivo articolo 21 (liberazione immobili).

#### Articolo 15 – Stipula atto definitivo - modalità e condizioni.

Espressa la volontà di stipulare l'acquisto delle aree da parte del conduttore nelle modalità di cui ai precedenti articoli 10 e 14 – o parte di esse secondo il disposto dei precedenti articoli 9 e/o 13 – le parti potranno procedere alla sottoscrizione diretta del contratto di compravendita oppure ad istanza della conduttrice alla stipula di un contratto preliminare di compravendita.

Si precisa sin d'ora che la sola stipula del contratto definitivo di compravendita determinerà la contestuale risoluzione del contratto di locazione, mentre la stipula del contratto preliminare non determinerà la risoluzione consensuale del presente contratto di locazione il quale dunque proseguirà nella sua naturale produzione degli effetti giuridici stabiliti, eccezion fatta per la possibilità di svincolo dall'impegno di acquisto.

Il Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari precisa sin d'ora e la società "Leta s.r.l." dichiara di essere perfettamente a conoscenza che sulle aree in argomento non potrà essere realizzata alcuna opera sino alla stipula del contratto definitivo di compravendita o, sino alla stipula del contratto preliminare di compravendita con immissione in possesso ed il contestuale versamento a titolo di caparra confirmatoria in acconto di un importo pari al 50% del prezzo stimato di vendita. In quest'ultimo specifico caso le parti disporranno la risoluzione consensuale del contratto di locazione.

Si precisa inoltre che la stipula del contratto preliminare di compravendita senza immissione anticipata nel possesso delle aree comporterà il pagamento di un importo, a titolo di caparra confirmatoria, pari al 30% del prezzo stimato di vendita.

Nel caso di stipula del contratto preliminare, le parti saranno obbligate ad addivenire alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita entro 180 giorni dalla stipula del preliminare.

#### Articolo 16 Condizioni principali compravendita area – Prezzo

Il prezzo di vendita delle aree, non caratterizzate, oggetto del presente contratto – o parte di esse secondo il disposto dei precedenti articoli 9 e/o 13 – sarà quello stabilito dalla deliberazione del Consiglio di Amministrazione n.23/2017 ed in base alle scontistiche applicabili come indicato in premessa.

Per le aree eventualmente gravate dalla servitù di cui all'articolo 4 varrà la disciplina economica di cui alla deliberazione del Consiglio di Amministrazione consortile n.23/2017.

L'importo non sarà oggetto di rivalutazione e non maturerà interessi, anche laddove il pagamento venisse eseguito in modalità dilazionata.

In ogni caso l'acquirente avrà diritto di vedersi riconosciuti gli ultimi dodici mesi, ante-



riori alla stipula dell'atto definitivo di compravendita, di canoni di locazione versati in conto prezzo di vendita. L'importo della cauzione verrà restituito direttamente alla società conduttrice da parte del "Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari".

#### Articolo 17 Frazionamento aree.

Le aree oggetto di vendita sono quelle oggetto del presente contratto di locazione.

Le stesse saranno individuate specificatamente mediante la redazione del tipo di frazionamento, qualora necessario, che sarà eseguito da professionista incaricato dal "Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari" e che dovrà essere regolarmente approvato dall'Ufficio del Catasto.

L'avvio del servizio di frazionamento verrà disposto a seguito della stipula del contratto preliminare di compravendita o, qualora la società intenda procedere direttamente all'atto definitivo non appena ricevuta dal "Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari" la comunicazione di esercizio della facoltà di acquisto di cui agli articoli 10 e 14.

La parte acquirente si impegna pertanto sin d'ora ed in ogni caso a non avanzare qualsivoglia richiesta di risarcimento danni o indennizzo, o qualsivoglia altra richiesta al "Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari", qualora l'approvazione del frazionamento dovesse ritardare e quindi non si potesse addivenire alla stipula del contratto definitivo di compravendita. Del pari nessun interesse per ritardata stipula potrà essere addebitato dal "Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari" alla promittente acquirente a causa del ritardo nell'approvazione del frazionamento.

La promittente acquirente, in ogni caso, riconosce a proprio esclusivo carico, ai sensi dell'art. 1475 del codice civile, tutte le spese necessarie per la redazione del tipo di frazionamento, che dovrà corrispondere al Consorzio venditore contestualmente alla stipula del contratto di compravendita.

## Articolo 18 – Saldo prezzo di vendita

Formalizzato l'esercizio del diritto di opzione di acquisto ai sensi dei precedenti articoli 9 e 14 la parte conduttrice dovrà indicare con le modalità già illustrate la propria volontà di acquisire le aree – o parte di esse secondo il disposto dei precedenti articoli 9 e/o 13 – mediante la sottoscrizione diretta dell'atto pubblico di compravendita ovvero mediante la preventiva sottoscrizione di un contratto preliminare di compravendita.

1. Nel caso in cui la conduttrice richieda la stipula diretta dell'atto di pubblico di compravendita il prezzo complessivo di vendita dovrà essere versato interamente contestualmente alla stipula del citato contratto, salva la possibilità per l'acquirente di poter dilazionare il pagamento del prezzo sino ad un massimo di 10 (dieci) rate semestrali di uguale importo, delle quali, la prima, contestualmente alla stipula del contratto, garantendo tale pagamento mediante fideiussione bancaria di istituto di primo livello e di esclusivo gradimento consortile. La sottoscrizione di tale contratto prevederà la contestuale risoluzione del contratto di locazione.

Qualora invece la società intenda acquistare l'area stipulando un preventivo contratto preliminare di compravendita potrà scegliere tra la sottoscrizione di un contratto preliminare di compravendita senza immissione in possesso dell'area oppure con immissione in possesso dell'area.

2. Il contratto preliminare di compravendita senza immissione anticipato nel possesso dell'area non determinerà la risoluzione del contratto di locazione il quale proseguirà nella propria efficacia eccezion fatta per la possibilità di svincolo dal proprio impegno all'acquisto. Inoltre il soggetto conduttore non potrà svolgere sull'area nessuna attività oltre quella già indicata all'articolo 1. In questo caso al momento della stipula del contratto preliminare la società dovrà corrispondere a titolo di caparra con-

firmatoria un importo pari al 30% del prezzo complessivo di acquisto.

3. Qualora invece la società conduttrice intenda stipulare un contratto preliminare di compravendita che preveda l'immissione anticipata in possesso nell'area la sottoscrizione di tale contratto determinerà la contestuale risoluzione del contratto di locazione il quale dunque cesserà di avere effetti. Il soggetto promittente acquirente potrà svolgere sull'area solo attività che non determinino la trasformazione della stessa e la realizzazione e la gestione di opere. In questo caso al momento della stipula del contratto preliminare la società dovrà corrispondere a titolo di caparra confirmatoria un importo pari al 50% del prezzo complessivo di acquisto.

Qualora le parti addivengano alla stipula del contratto di compravendita dopo la sottoscrizione del contratto preliminare, al momento della stipula del contratto l'acquirente dovrà versare il saldo del prezzo di vendita, decurtato da quanto già versato in sede di contratto preliminare, fatta salva la possibilità per l'acquirente di poter dilazionare il pagamento del saldo del prezzo sino ad un massimo di 10 (dieci) rate semestrali, delle quali, la prima, contestualmente alla stipula del contratto, garantendo tale pagamento mediante fideiussione bancaria di istituto di primo livello e di esclusivo gradimento consortile.

Resta ferma, per ogni tipologia di contratto dovesse essere sottoscritto, il diritto dell'acquirente in regola con i pagamenti della locazione, di scomputare dal totale del contratto l'importo degli ultimi dodici ratei mensili della locazione, anteriori alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

In occasione del rogito il venditore procederà con la rinuncia all'ipoteca legale, anche nel caso in cui il pagamento del saldo dovesse essere dilazionato e venisse prestata polizza fideiussoria bancaria.

Articolo 19 Risoluzione contratto locazione.

Ogni e qualunque violazione da parte della società "Leta s.r.l." alle prescrizioni previste e disciplinate dal presente contratto, legittimerà il Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari a dichiarare risolto il presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., previa diffida scritta ad adempiere entro 20 giorni dalla notifica, con immissione automatica del Consorzio nel possesso delle aree di sua proprietà (al termine del periodo di diffida se le condizioni di inadempimento dovessero permanere inalterate) e con possibilità, senza alcuna eccezione, per il Consorzio medesimo, di chiudere tutti gli eventuali accessi realizzati sulle proprie aree.

#### Articolo 20 – Competenza consortile

La sottoscrizione del presente contratto non solleva il conduttore dall'onere e obbligo di richiedere tutte le eventuali ulteriori necessarie autorizzazioni, nulla-osta, licenze e quant'altro fosse necessario per l'utilizzo delle aree citate agli enti ed autorità competenti, il tutto sempre ed a esclusivo carico, cura e spesa della società "Leta s.r.l." con rinuncia sin d'ora di quest'ultima a richiedere al "Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari" rimborsi, risarcimenti, indennizzi, contributi o avanzare richieste di qualsiasi sorta.

Il "Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari" delegherà, ove richiesto, la società "Leta s.r.l." per il deposito presso gli enti di competenza di tutte le autorizzazioni in nome e per proprio conto. A tal proposito il "Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari" si impegna ad evadere tempestivamente qualsiasi richiesta inoltrata in tal senso dalla società "Leta s.r.l.".

Il Conduttore non può cedere il presente contratto, né sublocare in tutto o in parte l'Immobile.

Con la sottoscrizione del presente atto la società conduttrice dichiara di essere perfettamente a conoscenza che il contenuto del contratto oggi sottoscritto potrebbe non

essere considerato da altri Enti o Autorità autorizzative titolo idoneo di disponibilità delle aree. A tal proposito la società "Leta s.r.l." conferma che il contratto oggi sottoscritto è perfettamente idoneo alle proprie esigenze e sin d'ora libera il "Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari" da qualunque responsabilità in merito.

Le parti confermano e la società LETA S.r.l. ribadisce di esserne perfettamente edotta, che il presente atto limita i propri effetti all'effettivo titolo giuridico previsto e non costituisce alcuna riserva o prenotazione vincolante, in merito alla percentuale complessiva dell'agglomerato destinata a impianti fotovoltaici dalle superiori norme emanate in merito dalla Giunta Regionale della Regione Sardegna. Pertanto il Consorzio non assicura a LETA S.r.l. che le aree oggetto del presente contratto ricadano all'interno del limite del 35% delle aree citate previste dalla Giunta Regionale.

#### Articolo 21 – Liberazione immobili

Al momento della cessazione del rapporto di locazione, per qualsivoglia motivo o causa, l'area oggetto della locazione dovrà essere immediatamente rilasciata in piena e completa disponibilità del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari concedente con reimmisione in pristino dello stato delle aree, che verranno dunque liberate da ogni bene a cura e spesa della medesima società "Leta s.r.l.".

#### Articolo 22 – Tasse e spese

Tutte le spese e tasse relative e conseguenti alla presente scrittura e quante altre inerenti e conseguenti, compresa la registrazione, si pattuiscono ad esclusivo carico della società "Leta s.r.l." che chiede di godere delle agevolazioni fiscali di cui agli artt. 22 e 54 del Testo Unico delle Leggi sul Mezzogiorno (D.P.R. 6 marzo 1978, n. 218 e successive modificazioni ed integrazioni, prorogato con legge n. 64 dell'1.3.1986, nonché, con decreto legislativo n. 96 del 3.4.1993).

#### Articolo 23 – Rinvio normativo

Per quanto non previsto le Parti riportano alle leggi in materia, eleggendo, per ogni eventuale controversia la competenza esclusiva del Foro di Cagliari con esclusione, sin d'ora, della competenza arbitrale.

Letto, confermato e sottoscritto.

Anna Maria Congiu

Spadini Gianluca

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del Codice Civile la società "Leta s.r.l." dichiara di approvare ed accettare specificatamente tutte le disposizioni contenute negli articoli da uno a 23 della presente scrittura.

Anna Maria Congiu

Spadini Gianluca

Repertorio n. 55136

Raccolta n. 35399

Autentica di firma

Io sottoscritto dottor Antonio Galdiero, notaio in Cagliari, iscritto nel Collegio notarile dei distretti riuniti di Cagliari, Lanusei e Oristano, certifico, previo accertamento dell'identità personale delle parti, vere ed autografe le firme apposte, in mia presenza, alle ore tredici in calce alla scrittura che precede, sui suoi fogli intercalari, e sui relativi allegati, e che mi hanno richiesto espressamente di conservare tra i miei originali, di:

- Congiu Anna Maria, nata a Cagliari il 22 settembre 1967, domiciliata per la carica presso la sede sociale, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Direttore Generale del:

- **"Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari"**, (già CASIC - Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari ai sensi della Legge Regionale n. 10/2008) codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Cagliari 00144980927, sede legale in Cagliari, viale Armando Diaz n. 86, a quest'atto debitamente autorizzata in

virtù dei poteri a lei derivanti dallo Statuto del Consorzio ed in ossequio alla delibera del Consiglio Amministrazione del 4 giugno 2018 iscritta nel registro delle imprese di Cagliari in data 7 giugno 2018, alla delibera del Consiglio Amministrazione n. 2/2019 del 12 febbraio 2019 e alla determina direttoriale del 4 febbraio 2020 n. 37, allegate sotto le lettere "A" e "B";

- Spadini Gianluca, nato a Caprese Michelangelo il giorno 4 aprile 1972, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma quale procuratore speciale della società:

- "**Leta s.r.l.**", con sede in San Giovanni Teatino, via Aterno n. 108, capitale sociale euro 100.000, interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Chieti Pescara 00872810445, numero REA – CH 9737, in virtù della procura speciale autenticata nella sottoscrizione dal dottor Giovanni Di Pierdomenico, notaio in Pescara, in data 23 giugno 2020, repertorio n. 41788, allegata sotto la lettera "C".

Uta, sesta strada ovest, agglomerato industriale di Macchiareddu, ventidue ottobre duemilaventi.

Antonio Galdiero-notaio