

ALLEGATO 2

Schema di Contratto preliminare di compravendita



PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER
L'ALIENAZIONE DEI LOTTI IN Z.I DI VILLA SANTINA



CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

L'anno **2026 (duemilaventisei)** il giorno ____ (_____) del mese di _____, presso la sede del Consorzio di Sviluppo Economico Locale di Tolmezzo – CO.SI.L.T., i signori:

- **Farinelli Danilo**, nato a Faenza (RA) il 10/07/1967 - CF: FRNDL67L10D458S, che interviene in qualità di Direttore Generale del **Consorzio di Sviluppo Economico Locale di Tolmezzo – CO.SI.L.T.**, con sede a Tolmezzo (UD) in Via Cesare Battisti n. 5, CF: 93003340309 e P.IVA: 00816140305, ivi domiciliato per la carica e al presente atto legittimato in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione n. 4 del 21/01/2026 e determinazione del Direttore n. ____ del _____, nel prosieguo anche definito *promittente venditore o Consorzio*;
- _____, nata/o a _____ (__) il _____ - CF: _____, con domicilio eletto a _____ (__) in Via _____, che interviene in questo atto in qualità di _____ della _____, con sede a _____ (___), in Via _____ - CF _____ e P.IVA: _____, nel prosieguo anche definito *promissaria acquirente*;

premesse che

- Il Consorzio, quale ente pubblico economico, ha lo scopo di promuovere lo sviluppo socio-economico della Carnia, favorendo e promuovendo le condizioni atte a far sorgere nuove attività ed iniziative produttive e imprenditoriali, nonché fornire servizi connessi nelle altre aree economiche di sua competenza;
- con delibera n. 116 del 27/10/2016 il Consiglio di Amministrazione del Consorzio ha approvato il *Regolamento per la gestione delle aree e per l'ammissibilità all'insediamento delle imprese*;
- _____ è un'azienda operante nel settore del _____;
- il Consorzio è proprietario di un'area di complessivi m² 15.498 sita nella zona industriale di Villa Santina, adiacente a Via Comunità Europea ed al Raccordo della Zona Industriale con la S.S. 52 Carnica, ove sta compiendo una nuova lottizzazione;
- in particolare, l'intervento consiste nella realizzazione di cinque lotti, con relativa viabilità di accesso, dotati di reti tecnologiche (rete idrica, raccolta acque reflue, energia elettrica, gas, telefonia e rete dati);
- il cronoprogramma dei lavori prevede, in linea di massima, il completamento della lottizzazione a luglio 2026 e la consegna entro settembre 2026; il superamento di detti termini, non essenziali, non implica responsabilità alcuna in capo al Consorzio, come meglio specificato nel presente contratto ed espressamente accettato da _____;
- a seguito di procedura di evidenza pubblica di cui all'Avviso prot. 224 del 03/02/2026, come disposto da delibera del Consiglio di Amministrazione n. 4 del 21/01/2026, con determinazione del Direttore n. ____ del ____/____/2026, è stato assegnato a _____ il Lotto ____, d'ora in poi semplicemente *Lotto*, al fine di realizzarvi uno stabilimento per l'attività di _____;
- il Consorzio e _____ intendono con il presente atto addivenire ad un accordo preliminare per l'alienazione futura del Lotto, da perfezionarsi con rogito notarile.

Tutto ciò premesso, nella veste e qualità sopra indicati, le parti convengono e stipulano quanto segue.

ARTICOLO 1 - OGGETTO

Il **Consorzio di Sviluppo Economico Locale di Tolmezzo – CO.SI.L.T.**, come sopra rappresentato, promette di vendere, e contestualmente consegnare, alla _____ – che, come sopra rappresentata, si obbliga ad acquistare – la piena proprietà del Lotto ____, sito nella zona industriale di Villa Santina, di superficie complessiva pari a m² _____ (_____), evidenziato nell'allegata planimetria (Allegato A).

_____ dichiara di aver visionato la documentazione tecnica allegata alla procedura di evidenza pubblica, e di ritenere il Lotto ____ adatto alle sue necessità insediative.

La stipula del contratto definitivo di compravendita avverrà entro 30 gg. dall'ultimazione dell'intervento di urbanizzazione ad opera del Consorzio, indicativamente entro il 30/09/2026, su iniziativa dello stesso mediante comunicazione da inviare all'indirizzo PEC di _____.

ARTICOLO 2 - IMPEGNI COMUNI ALLE PARTI

Le parti dovranno comportarsi, durante la fase preliminare, da intendersi quale periodo intercorrente dall'assegnazione del Lotto alla sottoscrizione del contratto definitivo, secondo buona fede, ai sensi dell'art. 1358 del codice civile; in caso di violazione di tale dovere, l'altra parte potrà chiedere il risarcimento del danno subito e la risoluzione del contratto per inadempimento.

ARTICOLO 3 - CONDIZIONI PER L'ASSEGNAZIONE E VINCOLI PER L'ALIENAZIONE

La *promissaria acquirente* prende atto e dichiara sin da ora di conoscere ed accettare le condizioni di cui al presente contratto nonché quelle contemplate nel *Regolamento Consortile per la gestione delle aree e per l'ammissibilità all'insediamento delle imprese*, che dovranno essere successivamente inserite nell'atto definitivo di compravendita. La *promissaria acquirente* dichiara espressamente di ben conoscere gli artt. 5, 15, 16, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 del Regolamento.

In particolare, la *promissaria acquirente* prende atto che avrà 5 anni dalla consegna del Lotto, per l'edificazione dello stabilimento e che lo stesso dovrà entrare in funzione nei successivi due anni. In difetto, il Consorzio potrà avvalersi della facoltà di riacquisto.

A seguito della stipula del contratto di compravendita definitivo, è prevista inoltre l'inalienabilità del Lotto e del fabbricato edificato a terzi salvo preventiva autorizzazione da formalizzare al Consorzio che, valutate le garanzie del soggetto subentrante, potrà decidere positivamente in tal senso.

In ogni caso, è riservato al Consorzio il diritto di prelazione sull'acquisto del Lotto e del fabbricato, da esercitarsi nel termine di trenta giorni dal ricevimento di una dettagliata proposta di vendita.

ARTICOLO 4 - PREZZO E CAPARRA CONFIRMATORIA

Relativamente al corrispettivo per l'alienazione del Lotto, le parti prendono atto, convengono e, sin da ora riconoscono quanto segue:

- la superficie del Lotto da assegnarsi è pari a m² _____ (_____);
- il prezzo unitario, al netto dell'IVA di Legge, è dalle parti convenuto in €/m² 20,00 (quarantacinque/00);
- il corrispettivo da versare, al netto dell'IVA di Legge, è pari a complessivi € _____ (_____/00).

La *promissaria acquirente* si impegna a versare il corrispettivo, oltre l'IVA di Legge, alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

Alla stipula del presente atto la *promissaria acquirente* versa l'importo di € _____ (_____/00), pari al 20% del prezzo totale di vendita, mediante assegno o bonifico bancario, a titolo di caparra confirmatoria

sul prezzo pattuito, che verrà restituito alla sottoscrizione del contratto definitivo.

ARTICOLO 5 – GARANZIE E POSSESSO

Il *promittente venditore* garantisce che, quanto qui promesso in vendita è ad esso pervenuto per giusti e legittimi titoli; garantisce inoltre che il Lotto sarà ceduto libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi in genere ed in particolare fiscali, pignoramenti, sequestri, liti pendenti o minacciate, pretese di terzi, diritti di prelazione a favore di terzi e da qualsiasi altro vincolo, onere o gravame che, ove esistesse, ne potrebbe pregiudicare, ostacolare o diminuire la proprietà, la disponibilità, la commerciabilità, il pregio, il valore.

ARTICOLO 6 - CRONOPROGRAMMA E RESPONSABILITA'

I termini di ultimazione dei lavori di urbanizzazione (entro luglio 2026) e consegna (entro settembre 2026) non sono da ritenersi essenziali. _____ rinuncia espressamente a qualsivoglia pretesa di danno nei confronti del Consorzio derivante dal superamento di detti termini, indipendentemente dall'evento che li ha prodotti, ivi inclusa la forza maggiore ed il caso fortuito.

ARTICOLO 7 - CESSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE

I diritti e gli obblighi qui assunti da ciascuna parte ai sensi del presente contratto non possono essere ceduti, delegati, trasferiti o altrimenti disposti senza il preventivo consenso scritto dell'altra parte.

ARTICOLO 8 - COMUNICAZIONI

Tutti gli avvisi, le richieste, le domande e qualsiasi altra comunicazione relativa al presente contratto dovranno avere forma scritta e saranno considerate validamente notificate quando inviate via PEC ai seguenti indirizzi, presso i quali ciascuna parte elegge domicilio anche al fine di eventuali notifiche giudiziali.

Quanto a _____, alla cortese attenzione di _____ - PEC: _____

Quanto al Consorzio, alla cortese attenzione del dott. Danilo Farinelli - PEC: info@pec.carniaindustrialpark.it

ARTICOLO 9 - CONTROVERSIE

Per tutte le controversie inerenti al presente contratto, o connesse allo stesso, che dovessero insorgere tra le parti, sarà competente il Tribunale di Udine.

ARTICOLO 10 - ASPETTI FISCALI

Ai fini fiscali, si precisa che il presente atto è assoggettato all'imposta di registro in misura fissa e all'imposta di registro proporzionale pari allo 0,50% della somma prevista a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi del D.P.R. 131/1986 e s.m.i..

ARTICOLO 11 - SPESE

Le spese del presente atto, nonché quelle inerenti e conseguenti la stipula del contratto di compravendita, tramite rogito notarile, sono a carico della *promissaria acquirente*.

Promittente venditore

Consorzio di Sviluppo Economico Locale di Tolmezzo

Il Direttore

Farinelli Danilo

Promissaria acquirente

Il/La _____

Allegato A: *Planimetria catastale dell'area assegnata*