

Condizioni di vendita da parte della Società "Vallée d'Aoste Structure S.r.l." del lotto L-M' del Master Plan della zona Db01 (ex D2) dell'area industriale "Cogne" di Aosta.

PREMESSO

1) che la Società "Vallée d'Aoste Structure S.r.l." è titolare del diritto di piena proprietà del lotto individuato con le lettere 'L-M', facente parte dell'area industriale "Cogne" di Aosta, incluso nel Master plan della zona D2 (ora Db01), approvato con delibera di G. R. n. 2205 del 17 giugno 2002 e meglio appresso descritti;

2) che detto diritto di proprietà è stato acquistato dalla Società venditrice in applicazione:

2.1) della legge regionale 26 gennaio 1993 n.4 recante "Interventi per la riqualificazione e lo sviluppo dell'area industriale Cogne in Aosta", con la quale la Giunta Regionale è stata autorizzata ad acquisire al patrimonio della regione l'area industriale medesima, al fine di bonificarla e promuovervi nuovi insediamenti produttivi, sulla base di un piano di riorganizzazione urbanistica e riconversione produttiva da elaborarsi d'intesa con il Comune di Aosta;

2.2) della legge regionale 12 maggio 1994 n. 17, concernente "Integrazione e modalità di attuazione della legge regionale 26 gennaio 1993 n.4", in base alla quale è stata costituita la Società "Vallée D'Aoste Structure S.r.l.", interamente partecipata dalla Regione per il tramite della Società "Finaosta S.p.a.";

3) che la Società venditrice è divenuta proprietaria del lotto 'L-M', in forza dell'atto di compravendita immobiliare a rogito notaio Guido Marcoz rep. n. 117171/racc. 35246 del 23 dicembre 1994, registrato ad Aosta l'11 gennaio 1995 n. 93 serie I/V;

4) che la Società venditrice ha avviato sull'area in oggetto gli interventi di riorga-

nizzazione urbanistica e riconversione produttiva dell'area "Cogne" in conformità all'Accordo di programma intervenuto tra la Giunta Regionale ed il Comune di Aosta adottato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 347 in data 27 maggio 1997 e ratificato dal Consiglio Comunale di Aosta con deliberazione del 10 giugno 1997 numero 113. L' Accordo di programma modificato ed integrato con delibera di Giunta Regionale n° 2248 del 30 settembre 2011.

5) che il lotto in oggetto è idoneo all'insediamento di attività produttive e di servizio;

6) che i suoli del lotto in oggetto, ecologicamente compromessi, sono stati messi in sicurezza dalla Società venditrice mediante opere di "capping"; pertanto, la Parte acquirente è obbligata alla loro salvaguardia ed al loro ripristino nella fase di realizzazione degli edifici, secondo le modalità già adottate dalla Società venditrice e nel rispetto delle indicazioni contenute nel master plan della zona D2 (ora Db01) e dalle indicazioni attuali e future date dalle autorità competenti;

9) che il Consiglio Regionale oggetto n. 2380/XIV in data 5 ottobre 2016 ha autorizzato la Società "Vallée D'Aoste Structure S.r.l." alla vendita di un appezzamento di terreno occorrente per l' edificazione di circa 6.400 metri quadrati, ricadente all'interno del lotto 'L-M' del citato master plan della zona D2 (ora Db01) dell'area industriale "Cogne" di Aosta, mediante asta pubblica.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale, si riportano qui di seguito:

PATTI E CONDIZIONI DELLA VENDITA

I DESCRIZIONE IMMOBILI.

1. La Società "Vallée d'Aoste Structure S.r.l." vende e cede la piena ed esclusiva proprietà dell' immobile sito nel territorio del Comune di AOSTA di seguito descrit-

to:

appezzamento di terreno, sito nella zona industriale Db01 dell'area "Espace Aosta", corrispondente alla zona di sicurezza con "capping" provvisorio, interna al parco industriale ad accesso controllato, posto nella zona orientale dello stesso, ricadente all'interno del lotto "L - M" del Master plan della zona D2.

La superficie fondiaria minima acquistabile del lotto in oggetto è pari a 7.620 metri quadrati eventualmente incrementabile sino alla quota massima disponibile, non superiore a 9.028 mq.; l'indice edificatorio relativo esclusivamente all'area oggetto di vendita interna al Parco Espace Aosta, desunto dagli elaborati che compongono il master plan della zona D2 (ora Db01), risulta pari a 0,84 metri quadrati/metri quadrati (superficie lorda di pavimento/superficie fondiaria).

Il lotto insiste su porzioni dei mappali individuati in mappa catastale come segue:-

Comune di Aosta foglio 37 mappali 158 e 605

- Comune di Aosta foglio 61 mappale 82

II COERENZE.

1. Per quanto concerne i confini viene fatto pieno ed espresso riferimento alle risultanze del più volte citato master plan e alla planimetria documento 4).

III CLAUSOLE CONTRATTUALI E GARANZIE.

1. Fatta salva la condizione risolutiva di cui all'art. VIII, l'effetto traslativo conseguirà contestualmente alla stipula del contratto definitivo di vendita.

2. Quanto in oggetto viene trasferito con tutti i diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, tanto apparenti quanto non apparenti, inerenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

3. La Società venditrice presta le garanzie ordinarie di legge e così, tra l'altro, garantisce la proprietà di quanto venduto, il possesso senza spogli né molestie, la

libertà da privilegi, iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio ed in genere da vincoli reali o personali di terzi, presta la garanzia dall'evizione e ne immette la parte acquirente nel possesso con i relativi effetti utili ed onerosi contestualmente alla stipula del contratto definitivo di vendita.

IV OBBLIGAZIONI A CARICO DELLA SOCIETA' VENDITRICE.

Rimane in capo alla Società "Vallée d'Aoste Structure S.r.l." l'obbligo di realizzare, a propria cura e spese, anche su aree diverse da quelle del lotto in esame, i parcheggi pubblici previsti dalla normativa urbanistico-edilizia nella misura riferibile al lotto stesso, e a mantenere quelle già realizzate; il tutto in conformità a quanto pianificato nella "Convenzione urbanistica relativa all'attuazione del comparto D2 (ora Db01) nell'ambito dell'Accordo di programma per la ristrutturazione e riconversione dell'area industriale "Cogne" di Aosta ", stipulata in data 5 giugno 2000 con atto a rogito notaio Guido Marcoz, numero 141328 di repertorio, registrato ad Aosta il 23 giugno 2000 al numero 1060 - serie IV, che le Parti dichiarano di ben conoscere e che qui si intende integralmente richiamato ed accettato, con particolare riguardo all'articolo 2 del citato atto.

In ottemperanza e con le modalità previste dall'articolo 3 del citato atto notarile, poi, le suddette aree, dopo essere state attrezzate a parcheggio pubblico, saranno cedute gratuitamente dalla Società "Vallée d'Aoste Structure S.r.l." al Comune di Aosta.

2) La Società venditrice riconosce che, unitamente alla piena proprietà del lotto sopra descritto, viene altresì trasferito il diritto di uso di tutte le aree ad uso non esclusivo, interne al parco, adibite a viabilità e parcheggi. Struttura Valle d' Aosta inoltre concede al futuro acquirente di realizzare gli allacciamenti necessari per l'adduzione di acqua potabile, acqua industriale/antincendio e rete fognaria nera,

attraverso gli appositi accessi già predisposti (pozzetti) sino alle rispettive condutture presenti nel cunicolo polifunzionale interrato; restano a carico della parte acquirente le opere necessarie alla realizzazione di tali allacciamenti nonché le richieste agli enti di erogazione e tutti gli oneri ad essi connessi, dando atto che l'allacciamento alla rete dell' acqua industriale anti-incendio, comporta la rivalsa delle spese di gestione e manutenzione della rete, il cui addebito avverrà secondo le regole con l'applicazione delle tabelle millesimali previste nel regolamento di parco.

V DIRITTI,OBBLIGAZIONI E LIMITAZIONI A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE:

Relativamente al lotto in vendita, le Parti si danno reciprocamente atto:

1. che i suoli hanno natura compromessa;
2. che sul lotto sarà possibile realizzare degli edifici avente una superficie lorda di pavimento massima calcolata in base ai metri quadrati acquistati ed in ragione di 0,84 mq/mq (superficie lorda di pavimento/superficie fondiaria) come previsto nel master plan richiamato in premessa, nonché dei parcheggi privati ad uso esclusivo di pertinenza del lotto.
3. Serviù esistenti

Con la vendita delle proprietà in oggetto, si trasferiscono tutte le servitù attive e passive esistenti anche non menzionate, gravanti sui mappali originari, con particolare attenzione a quanto richiamato nell' allegato C del contratto preliminare di compravendita allegato all'atto di compravendita rep 117170/35245 del 23 dicembre 1994 e richiamato nell' atto di compravendita rep 117171/35246 del 23 dicembre 1994 entrambi a rogito Notaio Guido Marcoz.

- 3.1) Il fondo acquistato è gravato da due servitù di passaggio a favore di due con-

dutture, l'una soprato e l'altra sottotelo, di proprietà della Società "Cogne Acciai Speciali S.p.a." (di seguito C.A.S.); unitamente a tali servitù, sono trasferite alla Parte acquirente tutte le obbligazioni, qui integralmente richiamate ed accettate, contratte dalla Società "Valle d'Aosta Struttura S.r.l." con la C.A.S. per l'esercizio delle stesse; il tutto come risulta dal contratto di locazione sottoscritto in data 27 marzo 1996 e registrato ad Aosta il 10 aprile 1996 al numero 248 - serie II, che la Parte acquirente dichiara di conoscere.

3.2) La parte acquirente, dichiara di obbligarsi, per sé ed eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, al rispetto di quanto segue:

poiché a C.A.S., in forza del precitato contratto di locazione, spetta il godimento dei cunicoli e degli impianti sotterranei ed aerei, siti nelle aree lasciate libere e relative all'elettrodotto, all'acquedotto sia industriale che per acqua potabile, alle tombature e fognature, al metanodotto, alle tubazioni per aria compressa, alle tubazioni per il vapore acqueo, alle tubazioni per gas tecnici, al serbatoio aereo (o torre per la raccolta delle acque) e a quant'altro purché collegato funzionalmente all'attività di C.A.S., questa potrà accedere con il proprio personale ai beni che rimangono nel sottosuolo per lo svolgimento delle normali attività manutentive ordinarie e straordinarie, nonché potrà farvi accedere imprese specializzate, con i relativi mezzi, per l'esecuzione dei relativi interventi.

4. Riserve di servitù

All' interno delle aree in vendita sono presenti inoltre, a titolo esemplificativo e non esaustivo, cavidotti, pozzetti e armature stradali facenti parti dell' impianto di illuminazione e videosorveglianza dell' area Espace Aosta, nonché pozzetti d' ispezione comunicanti con il cunicolo tecnologico interrato di proprietà della società venditrice.

Data la derivazione industriale del sito, non si esclude la presenza in sottosuolo di eventuali altri impianti e condutture a servizio dello stabilimento siderurgico locato alla società Cogne Acciai Speciali S.p.A., ad oggi non mappate; l'acquirente si impegna a segnalare tempestivamente a Struttura Valle d' Aosta tutti gli eventuali ritrovanti interferenti con le costruzioni future nonché a tutelare e mantenere i servizi in pieno esercizio.

4. La Parte acquirente dichiara di obbligarsi, per sé ed eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, al rispetto di quanto segue:

4.1 la Parte acquirente accetta in ogni sua parte il regolamento del Parco denominato "Espace Aoste, già approvato con D.G.R. del 5 maggio 2006 numero 1269 e qui allegato con il numero 17 ed eventuali modifiche e o integrazione future che si rendessero necessarie;

4.2 la Parte acquirente è obbligata a realizzare, contestualmente agli edifici, le eventuali opere di viabilità di raccordo a quella del parco, opere che, una volta realizzate, diverranno parte integrante della viabilità stessa.

4.3 La progettazione di quanto da edificarsi sul lotto in oggetto è strettamente vincolata all'osservanza dei parametri urbanistici ed architettonici espressamente previsti per il parco dal master plan e dallo "Studio tipologico delle facciate degli edifici previsti" ad esso allegato ; il rispetto di tutti i parametri sarà oggetto della prudente valutazione da parte della "Società Vallée D'Aoste Structure S.r.l." pertanto la Parte acquirente si impegna a consegnare presso gli uffici di Struttura Valle d' Aosta, ancor prima di richiedere il titolo edilizio, tutti gli elaborati di progetto necessari alla suddetta valutazione .

VI PATTUZIONI COMUNI ALLA VENDITA DEL LOTTO.

1. Le parti si danno reciprocamente atto:

1.1 che il lotto in vendita viene trasferito precipuamente in relazione al fatto che su di esso è possibile edificare una superficie lorda di pavimento massima calcolata in base ai metri quadrati acquistati ed in ragione di 0,84 mq/mq. e non in relazione all'indicata superficie; tale ultimo elemento, infatti, potrà subire variazioni rilevanti ai sensi dell'articolo 1538 del codice civile, anche oltre la misura ivi indicata, in occasione del frazionamento approvato. Le parti convengono, pertanto, anche in deroga al citato articolo del codice civile, che dette variazioni di superficie non daranno luogo, né a richieste di riduzione del corrispettivo, né a supplementi ed è esclusa altresì la facoltà di recedere dal contratto;

1.2 che l'area in oggetto è stata sottoposta a messa in sicurezza e, pertanto, la realizzazione di immobili dovrà rispettare le norme di mantenimento della messa in sicurezza in conformità alle specifiche tecniche di cui all'elaborato allegato e contraddistinto con il numero 19; eventuali danni arrecati, anche in corso di esecuzione dei lavori di edificazione, dovranno essere riparati, ristabilendo il pristino stato di sicurezza;

1.3 che eventuali parcheggi e aree verdi ad uso esclusivo dei proprietari di beni immobili da edificare sul lotto in oggetto, richiesti in sede di autorizzazione edilizia, dovranno essere realizzati esclusivamente all'interno della superficie fondiaria del lotto che, rispettivamente, si avvantaggiano della facoltà di costruire.

La parte acquirente si impegna a mantenere l'area in buono stato di conservazione al fine di contribuire al decoro dell'intero Parco industriale, fino al momento dell'effettiva costruzione

VII PAGAMENTI.

1. Il pagamento del corrispettivo del lotto, nella misura risultante dal verbale di aggiudicazione definitiva, dovrà essere corrisposto alla Società venditrice con le

seguenti modalità:

- il 20% (venti per cento) dell'importo oltre Iva, dovrà essere pagato in sede di eventuale stipulazione di contratto preliminare di acquisto;
- il pagamento a saldo dovrà essere effettuato contestualmente alla stipulazione del contratto definitivo al netto del deposito cauzionale che così sarà imputato a pagamento.

La società venditrice emetterà le relative fatture assoggettate ad IVA al 22%.

VIII CONDIZIONE UNILATERALE DI ADEMPIMENTO.

1. Il contratto traslativo relativo al lotto in oggetto sarà sottoposto alla condizione risolutiva dell'accertamento, con le modalità che verranno determinate in sede di stipula del contratto preliminare, ovvero, in difetto, del contratto definitivo, del mancato puntuale ed esatto pagamento del prezzo di vendita nel termine essenziale di trenta (30) giorni dalla data di stipula del contratto definitivo stesso. Le Parti convengono che la condizione abbia natura unilaterale, in quanto apposta nell'esclusivo interesse della Società venditrice.

In sede di stipula del contratto preliminare, ovvero, in suo difetto, di quello definitivo, verranno pattuiti i termini e le modalità, anche in relazione alla necessaria pubblicità immobiliare, con i quali la Società venditrice potrà revocare unilateralmente la condizione.

XI DIRITTO DI PRELAZIONE

La parte acquirente dovrà concedere in favore della parte venditrice il diritto di prelazione al ri-acquisto del terreno compravenduto.

X SPESE.

Tutte le spese del contratto preliminare e definitivo qui previsto, annesse e dipendenti, vengono assunte per intero dalla parte acquirente.

Allegati: rif. documenti allegati al disciplinare di gara.