

CONSORZIO PER L'AREA
DI SVILUPPO INDUSTRIALE
DELLA PROVINCIA DI AVELLINO

ORIGINALE DI PROCESSO VERBALE DEL COMITATO DIRETTIVO

Seduta in data 23 maggio 2017

Deliberazione n. 2017/13/186

Oggetto: Approvazione bozza di atto risoluzione consensuale del contratto preliminare di vendita con riserva della proprietà stipulato con la società "Conditalia S.p.a." in data 19 maggio 2014.

L'anno duemiladiciassette il giorno 23 del mese di maggio alle ore 10,30 in Avellino nella sede del Consorzio si sono riuniti.

1. Vincenzo SIRIGNANO	- Presidente	presente
2. Giuseppe Biagio DI IORIO	- Componente	presente
3. Gerardo ADIGLIETTI	- Componente	presente
4. Angelo Antonio LANZA	- Componente	assente
5. Michele SPINAZZOLA	- Componente	presente

Partecipano alla seduta per il Collegio dei Revisori dei Conti:

1. Dott. Vincenzo CARULLO	- Presidente	presente
2. Dott. Marco PUORRO	- Membro effettivo	presente
3. Dott. Marco CORRADO	- Membro effettivo	presente

Il Presidente dell'assemblea, riconosciuta e fatta constatare la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta.

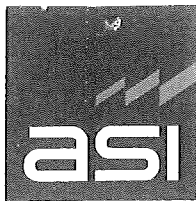
Svolge le funzioni di Segretario il Direttore Generale facente funzione, dott.ssa Roberta Giordano.



Ricordato

come si evince dalla relazione istruttoria del Dirigente dell'Area Tecnica,

- che con delibera n. 2011/4/56 assunta in data 8 aprile 2011 il Comitato Direttivo aveva assegnato alla società "Conditalia S.p.a.", in fitto e con opzione finale di riscatto, il lotto n. 1 Ex Mulat S.p.a., sito nell'area industriale di Calaggio, con le modalità e condizioni stabilite dal Bando approvato con delibera del Comitato Direttivo n. 2010/9/296 in data 23 dicembre 2010;
- che con nota in data 8 giugno 2011 la società "Conditalia S.p.a." aveva chiesto al Consorzio di modificare la durata della locazione che il citato bando prevedeva in anni sei, in anni nove al fine di poter accedere alla misura 123 del PSR Campania;
- che con delibera n. 2011/7/122 assunta in data 28 giugno 2011 la richiesta della società Conditalia non era stata accolta;
- che a seguito del rilevamento da parte dell'assegnataria di una sensibile discordanza tra le superfici individuate dal tecnico del Consorzio e quelle effettive nonché sulla presenza di amianto sulla copertura del capannone, si era intavolata una utile discussione finalizzata soprattutto ad evitare l'insorgere di controversie;
- che dopo vari incontri per le vie brevi finalizzati a risolvere la questione in via bonaria, e la redazione del parere da parte dell'Avv. Pasquale Salvo, era stata raggiunta una soluzione consistente nella sottoscrizione di un contratto di trasferimento con patto di riservato dominio che risultava compatibile con il contratto di assegnazione in locazione con opzione finale di riscatto in quanto le due tipologie contrattuali non divergono quanto alle finalità - ovvero quella di promuovere lo sviluppo economico del territorio attraverso forme sostenibili di locazione industriale;
- che con Delibera n. 2013/19/220 assunta in data 10 dicembre 2013, il Presidente era stato autorizzato a sottoscrivere con la società "Conditalia S.p.a.", l'atto di acquisto con patto di riservato dominio;
- che , in data 19 maggio 2014, era stato stipulato il contratto preliminare di compravendita con patto di riservato dominio, tra il Consorzio e la ditta "Conditalia S.p.a.";
- che con nota assunta al protocollo consortile al n. 761 in data 22 febbraio 2017 con la quale la società "Conditalia S.p.a." ha comunicato al Consorzio di non avere più interesse a realizzare l'investimento programmato sul lotto n. 1 Ex Mulat S.p.a., sito nell'area industriale di Calaggio, ed ha chiesto la risoluzione del contratto preliminare di vendita con riserva della proprietà stipulato in data 19 maggio 2014 e la restituzione delle somme versate in dipendenza del detto contratto;
- che il Comitato Direttivo con delibera n. 2017/6/70 assunta in data 23 febbraio 2017, ha, tra l'altro, di dare mandato al Presidente di porre in essere ogni atto utile e necessario alla risoluzione del contratto preliminare di vendita con riserva della proprietà stipulato con la società "Conditalia S.p.a." in data 19 maggio 2014 ed ha incaricato gli Uffici di porre in essere tutti gli atti necessari ed utili a tal fine;



CONSORZIO PER L'AREA
DI SVILUPPO INDUSTRIALE
DELLA PROVINCIA DI AVELLINO

Considerato che il Direttore Generale f.f. con nota assunta al protocollo consortile al n. 1221 in data 21.03.2017, ha comunicato alla società Conditalia S.p.a. quanto assunto dal Comitato Direttivo con la citata delibera n. 2017/6/70 ed ha invitato la ditta a contattare gli Uffici consortili per concordare le modalità di risoluzione di detto contratto;

Vista la bozza di atto di risoluzione consensuale del "contratto preliminare di vendita con riserva della proprietà stipulato in data 19 maggio 2014 e trasmesso dalla società "Conditalia S.p.a." e acquisito al protocollo consortile al n. 2247 del 19 maggio 2017, allegata alla presente;

ad unanimità di voti, espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

1. La premessa è parte integrante del presente atto e si intende qui richiamata.
2. Approvare la bozza di atto risoluzione consensuale del contratto preliminare di vendita con riserva della proprietà stipulato con la società "Conditalia S.p.a." in data 19 maggio 2014.
3. Autorizzare il Presidente con tutti i poteri e le facoltà, a sottoscrivere con la società "Conditalia S.p.a.", l'atto di risoluzione consensuale del contratto preliminare di vendita con riserva della proprietà stipulato con la società "Conditalia S.p.a." in data 19 maggio 2014, la cui bozza si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

Bozza di Atto di risoluzione consensuale

Tra

Conditalia s.p.a., p.iva 02777560653, con sede in Nocera Superiore (SA) alla via Garibaldi n. 114 in persona del l.r.p.t. Saviano Francesco, d'ora in poi anche solo "Conditalia",

e

Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Avellino con sede in Via Capozzi, 45, 83100 Avellino (AV) C.F. 80000830648 e P.IVA 00216700641, in persona del legale rpp.te p.t....., d'ora in poi anche solo "Consorzio ASI Avellino". Conditalia e Consorzio ASI Avellino nel prosieguo saranno definiti collettivamente le "Parti".

Premesso

- che le Parti procedevano, in data 19.05.2014, alla stipula di contratto preliminare di vendita con riserva della proprietà per atto notar Luigi Capobianco - rep. 23907, racc. 9231 - avente ad oggetto il lotto n.1 "Ex-Mulat Italia s.p.a." dell'area industriale ASI di Calaggio, Comune di Lacedonia (AV) (all.1);

-che il contratto preliminare (cui si rinvia per ogni ulteriore specificazione), dato atto di tutte le problematiche emerse nella fase post-aggiudicazione, ivi compresa la non aderenza della situazione catastale allo stato di fatto dell'immobile in oggetto, prevedeva a carico del Consorzio ASI Avellino i seguenti obblighi:

1. *"Ampliamento del lotto con inclusione delle particelle nr. 306, 310, 233, 234 costituenti area adiacente al lotto assegnato, con estensione di circa 3.431 mq., indispensabili per realizzare lo stabilimento industriale funzionale al proprio piano industriale ed alle caratteristiche logistiche dell'attività conserviera. Si precisa che la programmata destinazione da parte dell'ASI delle particelle innanzi indicate a "Centro Servizi" è di fatto ferma allo stato della progettazione".*

2. *"Area di are 34.31, adiacente al lotto n.1, identificata con le seguenti particelle:*

part. nr. 306 - Bosco misto - di are 02.67;

part. nr. 310 - Ente Urbano - di are 03.08;

part. nr. 233 - Bosco misto - di are 15.66;

part. nr. 234 - Pascolo - di are 12.90" di cui ASI Avellino si impegnava a produrre il trasferimento in favore della Conditalia, previa acquisizione della proprietà;

3. *"A. Integrazione del Decreto di Trasferimento n. 43 del 01.07.2005, e/o nuovo Decreto di trasferimento, allo scopo di ricomprendere quanto delle particelle 145-223-225-221-227 del foglio n.3 rientrante nel perimetro del lotto ex Mulat;*

B. Preallineamento delle particelle non in ditta regolare (ASI) mediante aggiornamento al CT allegando regolare titolo;

C. Tipo mappale per la reale situazione della perimetrazione del lotto industriale Ex-Mulat ed intestazione, incorporando tutte le particelle compreso l'ente urbano con la p.lla 308 del foglio 3

D. Rifacimento della procedura estimativa (DocFa) per il nuovo calcolo della rendita catastale tenendo conto della vetustà e della obsolescenza ed in particolare la destinazione d'uso dell'opificio in disuso."

-che, in forza del suddetto contratto preliminare, Conditalia versava al Consorzio ASI Avellino euro 30.000,00 (trentamila/00) a titolo di caparra confirmatoria, a mezzo di assegno bancario non trasferibile n. 3674888771 - 08 tratto su Banca Unicredit s.p.a. -Salerno- ed intestato a CONSORZIO ASI DI AVELLINO;

-che il contratto definitivo di vendita con riserva della proprietà sarebbe avrebbe dovuto essere stipulato non oltre il 31.12.2014;

-che le spese notarili e di registrazione del contratto preliminare, ammontanti ad euro 1.500,00 sono state sopportate da Conditalia (all.2);

-che, successivamente, il Consorzio ASI Avellino non è riuscito ad ottemperare a quanto contrattualmente previsto, nonostante le ripetute richieste di comunicazioni in merito da parte di Conditalia (racc. del 2.11.2016 e pec del 21.2.2017) rimaste inevase (all.3);

-che, ad oggi, risulta ampiamente scaduto il termine per la stipula del contratto definitivo;

-che le Parti si danno reciprocamente atto della mancanza dei presupposti per il prosieguo del rapporto contrattuale. Segnatamente:

- per Consorzio ASI Avellino è venuta meno la possibilità di ampliamento del lotto con inclusione delle particelle nr. 306, 310, 233, 234 mediante trasferimento della proprietà alla Conditalia, previa acquisizione in proprietà in capo ad ASI Avellino, nonché di emissione di nuovo decreto di trasferimento per le particelle 145-223-225-221-227 ed adeguamento catastale;
- per Conditalia la scadenza dei termini contrattualmente previsti per la conclusione dell'affare ha irrimediabilmente compromesso la congruità della scelta di investimento aziendale che, protraendosi, diverrebbe non solo antieconomica ma ancora più dannosa.

Tanto premesso le Parti stipulano e convengono quanto segue:

I. Le premesse formano parte integrante del presente accordo e hanno valore di patto tra le Parti.

II. Le Parti, *pro bono pacis*, convengono di risolvere consensualmente il contratto preliminare di vendita con riserva della proprietà stipulato in data 19.5.2014 per atto notar Luigi Capobianco - rep. 23907, racc. 9231 - avente ad oggetto il lotto n.1 "Ex-Mulat Italia s.p.a." dell'area industriale ASI di Calaggio, Comune di Lacedonia (AV), già aggiudicata in locazione alla Conditalia in forza di delibera Prot. 2011/4/56 del 8.4.2011.

III. Le Parti convengono, altresì, la restituzione in favore di Conditalia della caparra confirmatoria di euro 30.000,00 oltre interessi legali per euro 407,25, nonché delle spese sostenute per la stipula del contratto preliminare, ammontanti ad euro 1500,00 oltre interessi legali per euro 20,37,00, per complessivi euro 31.927,62-.

IV. La risoluzione decorre a far tempo dalla data di sottoscrizione del presente accordo.

V. A far data dalla risoluzione, cessa l'autorizzazione al godimento in modo esclusivo dell'immobile promesso in vendita a titolo di detenzione senza corrispettivo, che viene restituito da Conditalia al Consorzio ASI Avellino nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, giusta presa visione di cui al verbale di consegna del..... (all.4) .

VI. Con la sottoscrizione del presente atto ed il suo adempimento, le Parti non avranno più nulla a pretendere l'una dall'altra per qualsiasi motivo, titolo, ragione e causa dedotta e deducibile e comunque ad ogni maggior e diversa pretesa presente, potenziale e futura, dedotta e deducibile con riferimento ad ogni rapporto causa e ragione esistiti od esistenti tra le Parti.

VII. Le spese notarili e di registrazione del presente atto sono a carico del Consorzio ASI Avellino.

VIII. Le Parti dichiarano di avere negoziato in ogni parte la presente scrittura.

Data, luogo e firma