

CONTRATTO PRELIMINARE CONDIZIONATO

tra

il/la Sig./Sig.ra, nato/a a (.....) il,
domiciliato/a per la carica in (.....),, il/la
quale dichiara di agire e intervenire nel presente atto in qualità di
..... della, con sede legale in
(.....),, cod. fisc., P.IVA,
capitale sociale euro, a quanto *infra* autorizzato in forza di
delibera del Consiglio di Amministrazione in data, che in
copia si allega al presente atto sotto la lettera "A", (in seguito denominata
anche, per brevità,)

-da una parte-

e

la Sig.ra, nato a il giorno, domiciliato per
la carica in legale in (.....),, il quale dichiara di
agire e intervenire nel presente atto in qualità di della Società
PTVB con sede legale in (....), n. ..., C.F., P.IVA
....., capitale sociale euro società a socio unico
soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Finanziaria Ligure
per lo Sviluppo Economico – Fi.L.S.E. S.p.A. a quanto *infra* autorizzato in
forza di delibera del in data, (in seguito
denominata anche, per brevità,)

-dall'altra parte-

entrambe, di seguito, congiuntamente definite anche **le Parti**.

Premesse

A. Con deliberazione della Giunta Regionale n. 281 del 21 marzo 2008 è
stato approvato il Protocollo Integrativo dell'Accordo di Programma per

l'attuazione degli interventi di sviluppo della Val Bormida, nel quale è stato previsto, tra gli interventi di promozione della Regione Liguria, che la FI.L.S.E. S.p.A. – Finanziaria Ligure per lo Sviluppo Economico - d'intesa con la Regione stessa, predisponesse e attuasce il progetto della "Piattaforma Tecnologica Val Bormida" – oggi "Parco Tecnologico Val Bormida" - nell'ambito dell'ex stabilimento Ferrania

B. Sulla base del suddetto Protocollo e in esecuzione del progetto esecutivo approvato da Regione Liguria con Delibera della Giunta n. 792 del 12/06/2009 è stata acquistata da FI.L.S.E. S.p.A. l'intera partecipazione della Parco Tecnologico Val Bormida S.r.l., società a intero capitale pubblico attraverso la quale è stato avviato il progetto e le attività del parco.

C. PTVB ha tra le proprie finalità:

- (i) sviluppare la domanda di innovazione dei sistemi locali di impresa attraverso la promozione e il sostegno alla nascita e allo sviluppo di nuove imprese innovative, l'attrazione di imprese innovative esistenti ed il supporto ai processi di ricerca e sviluppo delle aziende e del territorio di riferimento nel suo complesso;
- (ii) contribuire a sviluppare la competitività delle imprese attraverso l'azione di supporto all'innovazione, la realizzazione e gestione di attività di ricerca applicata focalizzate su specifiche tematiche di interesse del mondo imprenditoriale.

D. PTVB persegue le proprie finalità attraverso asset immobiliari ed impiantistici.

E. PTVB, nell'ambito della sua attività istituzionale, ha pubblicato in data 4 Agosto 2011 un "Invito a presentare proposte per progetti finalizzati alla creazione e allo sviluppo di imprese operanti nei settori dell'energia, dell'ambiente e della chimica attraverso l'insediamento nelle aree e/o

l'utilizzo di infrastrutture e servizi di Parco Tecnologico Val Bormida" (l'**"Invito"**).

F. In data 11 luglio 2016, in riscontro all'Invito, è pervenuta da parte di un Impresa Proponente (d'ora innanzi l'"Impresa Proponente") una manifestazione di interesse volta all'insediamento nell'Area, nonché allo sviluppo di correlate attività di ricerca laboratorio in sinergia con PTVB.

Il PTVB e l'Impresa in data 30.12.2016 hanno sottoscritto un "Contratto preliminare Condizionato" per la costituzione a favore dell'impresa del diritto di superficie, ai sensi degli artt. 952 e seguenti del Codice Civile per la durata di 20 (venti) anni, al fine di disciplinare condizioni e termini dell'eventuale insediamento nell'Area. Contestualmente, in data 30.12.2016, il Parco Tecnologico e l'Impresa hanno sottoscritto un "Accordo Quadro Preliminare" di servizi finalizzati a sviluppare attività di Ricerca e Sviluppo che prevede il riconoscimento a favore del Parco Tecnologico dell'importo minimo annuo onnicomprensivo pari ad Euro 10.000, 00 (diecimila/00) oltre IVA.

G. Il Parco Tecnologico Val Bormida ha configurato una procedura per la verifica delle condizioni di mercato, al fine di garantire la massima pubblicità, imparzialità e trasparenza dell'operazione, ponendo l'offerta presentata dell'Impresa Proponente come base di gara di detta procedura di evidenza pubblica.

H. In esito alla procedura di evidenza pubblica di cui al precedente punto, è risultata aggiudicataria la **società**, che **intende** realizzare un progetto insediativo consistente in (progetto industriale) nell'area di proprietà di PTVB identificata dal foglio 87 del Catasto Terreni del Comune di Cairo Montenotte (SV), mappali nn. 574 e 608 -meglio individuata con colorazione rossa nella planimetria che

si allega al presente atto sotto la lettera "B"-, di proprietà di PTVB (l' "Area").

M. PTVB eintendono con il presente contratto disciplinare le condizioni e termini dell'eventuale insediamento del progetto di nell'Area.

Sulla base delle dichiarazioni e premesse sopra formulate, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare, le Parti convengono quanto segue.

Articolo 1

Diritto di superficie.

1.1.- PTVB, quale piena ed esclusiva proprietaria, si impegna ed obbliga a costituire a favore di, la quale si impegna ed obbliga ad accettare, il diritto di superficie, ai sensi degli artt. 952 e seguenti del Codice Civile, per la durata di anni 20 (venti) - a decorrere dalla data di stipula del contratto definitivo - sui seguenti immobili posti in COMUNE DI CAIRO MONTENOTTE – Frazione Ferrania – Viale della Libertà: l'Area della superficie complessiva di mq. 6.255 circa, in zona del PRG del Comune di Cairo Montenotte definita "Area Di6 per insediamenti produttivi", identificata dal foglio 87 del Catasto Terreni, mappali nn. 574 e 608, così come meglio individuata nella planimetria sopra richiamata ed allegata sotto la lettera "B", definita, come detto, ai fini del presente preliminare, l'Area.

1.2.- PTVB riconosce e da atto che manifesta il proprio consenso alla sottoscrizione del presente preliminare per il fine di realizzare e gestire, a proprie cure e spese, il progetto di insediamento rappresentato da

1.3.- PTVB dichiara che all'interno del mappale 574 è attualmente

presente un fabbricato a destinazione industriale, di circa 450 mq., con annessa tettoia di circa 146 mq.. PTVB, unitamente alla costituzione del diritto di superficie, e contestualmente ad essa, si impegna ed obbliga a concedere a la facoltà di demolire definitivamente a proprie cure e spese il detto fabbricato industriale con annessa tettoia, senza nulla dover corrispondere oltre quanto previsto all'art. 2 che segue, a titolo di corrispettivo né dover provvedere al termine del diritto di superficie alla ricostruzione.

1.4.- Contestualmente alla costituzione del diritto di superficie e per tutta la durata di questo, PTVB si impegna ed obbliga a non compiere atti pregiudizievoli rinunciando irrevocabilmente a cedere e/o trasferire ad altri soggetti terzi, in qualsiasi forma, la proprietà dell'Area -se pur gravata dal detto diritto di superficie in favore di- e/o a costituire a favore di terzi diritti reali di qualsiasi natura, ferma restando la facoltà di PTVB di trasferire esclusivamente a FILSE e/o a società controllate, direttamente o indirettamente da Regione Liguria, l'Area unitamente ai diritti e agli obblighi tutti derivanti dal presente preliminare compresa l'opzione doppia prevista al successivo Art. 3 in cui dovrà subentrare espressamente l'eventuale Filse e/o altra società controllata, direttamente o indirettamente, da Regione Liguria.

1.5.- Il diritto di superficie da costituirsi si intende esteso ad ogni attività edificatoria ed al mantenimento di ogni costruzione e/o impianto, nessuno escluso, necessari alla realizzazione ed esercizio del progetto insediativo. Ai fini della realizzazione e dell'esercizio del progetto insediativo, sarà facoltà di procedere anche a scavi, sbancamenti, abbassamenti o innalzamenti dell'attuale livello del piano di campagna nonché di posare fondamenta, reti, serbatoi, tubature o altre opere interrato che fossero comunque necessarie per il progetto.

1.6.- si impegna sin d'ora a realizzare e a gestire il proprio progetto insediativo e ogni attività che verrà svolta sull'Area nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge e regolamento e previo ottenimento delle prescritte licenze, denunce, autorizzazioni e permessi. Inoltre, fermo restando che dovrà tenere integralmente manlevata ed indenne PTVB da ogni eventuale danno, spesa, costo o perdita che PTVB dovesse subire in conseguenza dell'attività gestita da

Articolo 2

Corrispettivo del diritto di superficie.

2.1.- Il diritto di superficie verrà costituito per un corrispettivo, onnicomprensivo, convenuto tra le parti in euro,.....= (...../00) oltre IVA se ed in quanto dovuta, somma che verrà corrisposta da mediante imputazione della caparra confirmatoria di cui al successivo Art. 2.3 e, quanto alla differenza in unica soluzione al momento della sottoscrizione del contratto definitivo, rilasciando contestualmente quietanza liberatoria con rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

2.2.- Qualora una delle parti eserciti il diritto di opzione (ad acquistare o a vendere), come previsto all'Art. 3 che segue, ed il diritto di superficie dovesse così estinguersi anticipatamente - per il consolidarsi della piena proprietà dell'Area in capo a - il corrispettivo come determinato al paragrafo 2.1 rimarrà fisso ed invariato, nulla dovendo restituire la concedente alla concessionaria per l'anticipata estinzione del diritto di superficie.

2.3.- Contestualmente alla stipula del presente contratto preliminare versa a PTVB l'importo di euro diecimila a mezzo assegno bancario N.T. all'ordine di Parco Tecnologico Valbormida Srl n. 186624627 tratto su

Banca di Sardegna SpA succurs. di Savona a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 cod. civ. da imputarsi al corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie.

In caso di mancato avveramento delle condizioni sospensive di cui al successivo Art. 5, PTVB dovrà restituire la caparra confirmatoria versata da entro venti giorni dal Termine e/o del Termine Prorogato.

Articolo 3

Opzione doppia.

3.1.- PTVB si impegna ed obbliga, ex art.1331 C.C., a riconoscere a il diritto di acquistare la piena proprietà dell'Area, con tutto quanto sopra e/o all'interno edificato e realizzato, nulla escluso, corrispondendo un corrispettivo prezzo onnicomprensivo, oggi determinato in misura fissa ed invariabile, pari ad Euro,.....= oltre IVA se ed in quanto dovuta, oltre a quanto già corrisposto - a titolo di corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie - pari a euro,.....= (l' "**Opzione di Acquisto**").

3.2.- L'Opzione di Acquisto potrà essere esercitata da nel periodo intercorrente tra il 01/01/2028 ed il 31.12.2028, anticipando via PEC ed inoltrando immediatamente alla spedizione postale la lettera raccomandata a.r. al domicilio fissato in calce da PTVB (la "**Comunicazione 1**").

In caso di tempestivo esercizio dell'Opzione di Acquisto, è sin da ora immodificabilmente convenuto che il prezzo dovuto da a PTVB per l'acquisto della piena proprietà dell'Area, con tutto quanto sopra e/o all'interno edificato e realizzato, nulla escluso, come sopra determinato in Euro,.....= (oltre IVA se ed in quanto dovuta), dovrà essere pagato entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'invio della Comunicazione 1 e

contestualmente alla stipula del contratto di trasferimento della piena proprietà dell'Area.

3.3.- si impegna ed obbliga, ex art.1331 C.C., a riconoscere a PTVB il diritto di vendere a stessa la piena proprietà dell'Area, con tutto quanto sopra e/o all'interno costruito e realizzato nulla escluso, ricevendo un corrispettivo prezzo onnicomprensivo, oggi determinato in misura fissa ed invariabile, pari ad Euro,...= oltre IVA se ed in quanto dovuta, oltre a quanto già ricevuto - a titolo di corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie - pari a euro,.....= (**l' "Opzione di Vendita"**).

3.4.- L'Opzione di Vendita potrà essere esercitata da PTVB -qualora non eserciti l'Opzione di Acquisto- nel periodo intercorrente tra il 01.01.2028 ed il 31.12.2028, anticipando via PEC ed inoltrando immediatamente alla spedizione postale la lettera raccomandata a.r. al domicilio fissato in calce da (la "**Comunicazione 2**").

In caso di tempestivo esercizio dell'Opzione di Vendita, è sin da ora immodificabilmente convenuto che il prezzo dovuto da a PTVB per l'acquisto della piena proprietà dell'Area, con tutto quanto sopra e/o all'interno edificato e realizzato, nulla escluso, come sopra determinato in Euro,.....= (oltre IVA se ed in quanto dovuta), dovrà essere pagato entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'invio della Comunicazione 2 e contestualmente alla stipula del contratto di trasferimento della piena proprietà dell'Area.

3.5.- L'Opzione di Acquisto e l'Opzione di Vendita verranno costituite e reciprocamente riconosciute dalle parti, con le modalità sopra indicate, attraverso la sottoscrizione del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie (il "**Contratto Definitivo**") che dovrà prevederle espressamente. Conseguentemente all'esercizio dell'Opzione di Acquisto o

di Vendita verrà a cessare il diritto di superficie. Tutti i costi, oneri e spese (anche fiscali) del Contratto Definito saranno a carico esclusivo di

Articolo 4

Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie.

4.1.- Il **Contratto Definitivo**, in attuazione dell'impegno preliminare assunto dalle Parti, sarà stipulato tra le Parti entro e non oltre il termine di giorni 60 (sessanta) dal verificarsi della Condizione Sospensiva di cui all'art. 5 che segue ("**Data del Definitivo**"), presso il Notaio scelto da Contestualmente verrà pagato il corrispettivo.

Il testo del Contratto Definitivo dovrà rispecchiare, per quanto necessario, gli accordi e gli impegni qui assunti dalle Parti compreso, in particolare, quanto pattuito all'art. 3.

4.2.- Gli oneri notarili e quelli inerenti la registrazione e trascrizione del Contratto Definitivo saranno integralmente a carico di

4.3.- Le Parti si impegnano reciprocamente a collaborare con il Notaio per la redazione del Contratto Definitivo e per la consegna di tutta la necessaria documentazione. In particolare PTVB si impegna a procurare, a proprie cura e spese, ed a consegnare tempestivamente al detto Notaio, il Certificato di destinazione urbanistica dell'Area.

Articolo 5

Condizioni sospensive.

5.1.- Fatta eccezione per gli Artt. 2.3, 6, 7 e 9 che sono immediatamente efficaci, l'efficacia del presente contratto preliminare è espressamente condizionata all'avverarsi della seguente condizione:

- rilascio di tutti i titoli autorizzativi definitivi, nessuno escluso, da richiedersi a cura di, necessari alla realizzazione e gestione del

progetto di (la "**Condizione/Cantierabilità**") entro il termine del (d'ora innanzi, per brevità, anche il "**Termine**"); per Cantierabilità deve intendersi l'ottenimento da parte di di tutti i titoli autorizzativi, validi, conformi alla normativa edilizia, urbanistica, paesaggistica, ambientale ed idonei a consentire l'inizio dei lavori e l'esercizio dell'attività di impresa;

5.2.- Con accordo scritto, e sottoscritto dalle Parti, il Termine potrà essere prorogato, e la proroga non potrà essere negata nel caso in cui siano stati assunti atti che preludano all'avveramento della Condizione (il "**Termine Prorogato**").

La condizione sospensiva si riterrà non realizzata nel caso in cui la circostanza sopra enunciata non si verifichi entro il Termine o il Termine Prorogato. In tale ipotesi il presente contratto preliminare non avrà esecuzione e si riterrà risolto di diritto, senza danno di alcuna delle Parti.

5.3.- Per l'avveramento della Condizione/Cantierabilità, si impegna a predisporre a propria cura e spese tutta la documentazione e la progettazione del progetto insediativo necessaria al fine di presentare la relativa istanza di autorizzazione unica entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

Articolo 6

Disponibilità dell'Area.

6.1.- A far data dal 31/1/2018 PTVB concede ad la libera disponibilità dell'Area (la "**Disponibilità Provvisoria**"), per cui la predetta, e/o persone da questa incaricate, potrà accedervi al fine di eseguire rilievi, carotaggi, collocarvi manufatti amovibili e compiere ogni altra attività ritenuta utile al fine di ottenere i titoli autorizzativi necessari alla Cantierabilità, ovvero preliminare all'esecuzione dei lavori.

6.2.- ha diritto a mantenere la Disponibilità Provvisoria, manlevando PTVB da ogni onere, spesa e responsabilità, sino alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo. Nel caso in cui il Contratto Definitivo non dovesse essere sottoscritto, decorsi trenta giorni dalla scadenza del Termine o del Termine Prorogato, verrà a cessare il diritto di Disponibilità Provvisoria dell'Area, dovrà restituirla alla proprietà, nelle stesse condizioni in cui l'ha ricevuta, e non farvi più accesso.

6.3.- Quale corrispettivo per la Disponibilità Provvisoria dell'Area, come sopra concessa, versa, contestualmente alla sottoscrizione del presente preliminare, mediante assegno bancario N.T. all'ordine di Parco Tecnologico Val Bormida Srl n. emesso da Banca di, a PTVB la somma onnicomprensiva di Euro ventimila,00= (20.000/00), oltre IVA (trattandosi, ai fini fiscali, di locazione di area per la quale gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria), e ne riceve la relativa quietanza liberatoria.

Articolo 7

Contratto di servizi R&S.

7.1.- Dopo la sottoscrizione del presente preliminare, le parti sottoscrivono anche il collegato Accordo Quadro Preliminare di servizi finalizzati a sviluppare attività di Ricerca e Sviluppo su, alle condizioni indicate nell'Allegato "C" al presente preliminare.

7.2.- L'Accordo Quadro Definitivo di servizi R&S verrà sottoscritto tra le Parti - in attuazione del sopra detto Accordo Quadro Preliminare - entro il termine di trenta giorni dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Articolo 8

Comunicazioni.

Tutte le comunicazioni inerenti il presente contratto preliminare dovranno essere effettuate a mezzo PEC, e confermate a mezzo lettera raccomandata a.r., ai seguenti indirizzi:

-verso, Via n., (.....) - Telefax n. - e mail:, indirizzo PEC

- verso PTVB, Viale della Libertà 57 , 17014 Cairo Montenotte (SV) - Telefax n. 010/5531285 -, indirizzo PEC parcotecnologico@pec.it

Articolo 9

Collaborazione.

9.1.- Le Parti collaboreranno con il massimo impegno per il buon esito di quanto dedotto nel presente contratto preliminare. Le Parti procederanno a quanto sopra con la diligenza propria dell'operatore professionale ed in reciproca buona fede.

In particolare le Parti collaboreranno nel predisporre tutto quanto necessario per il buon fine dell'operazione, ove siano proposte azioni, sia dinanzi l'Autorità Giudiziaria Ordinaria, sia dinanzi il Giudice Amministrativo, tese a contrastare l'operazione stessa, fermo restando che la gestione di ogni eventuale contenzioso e tutti i relativi costi e spese saranno a carico esclusivo di e, a tal fine, PTVB si impegna ad adeguarsi alle direttive e istruzioni che saranno impartite da

9.2.- PTVB si impegna ed obbliga a sottoscrivere - ove richiesta da - idoneo mandato in favore di stessa - secondo il testo da quest'ultima redatto - che consenta di presentare e depositare presso i competenti Uffici istanze, domande, elaborati tecnici, progetti, relazioni, compiere ogni altro atto utile ad ottenere la convocazione della

Conferenza dei Servizi e, in successione, il rilascio di tutti i titoli autorizzativi, validi, conformi alla normativa edilizia, urbanistica, paesaggistica, atti a consentire la Cantierabilità, l'inizio dei lavori, la completa realizzazione del progetto e l'esercizio dell'attività di impresa per la produzione di

Articolo 10

Nullità Parziale.

L'invalidità o inefficacia di una o più disposizioni del presente contratto preliminare non comporterà l'invalidità o inefficacia delle restanti pattuizioni, che conserveranno piena validità ed efficacia, a meno che l'eliminazione della pattuizione invalida non distorca in misura intollerabile la volontà e le finalità espresse nel presente contratto preliminare.

Articolo 11

Negoziiazione.

Il presente contratto preliminare non corrisponde ad alcun formulario e/o testo di condizioni generali delle Parti. Lo stesso è stato concordemente negoziato tra le Parti stesse.

Articolo 12

Altro.

12.1 - Ogni modifica e/o integrazione del presente contratto preliminare dovrà risultare da atto scritto e sottoscritto dal legale rappresentante p.t. delle Parti.

12.2 - Il presente contratto preliminare è regolato dal diritto italiano. Per quanto nel presente contratto preliminare non espressamente previsto, le Parti rinviano alle pertinenti norme di legge e/o regolamentari.

Competente a decidere ogni questione comunque connessa al presente contratto preliminare ed all'adempimento sarà il Foro di Genova.

12.3 - Il presente contratto preliminare sarà registrato secondo quanto previsto dalla normativa in vigore.

Le spese per la registrazione e le imposte dovute restano integralmente a carico di

ELENCO **ALLEGATI**:

- A) copia delibere
- B) planimetria
- C) bozza Accordo Quadro preliminare R&S.

Letto, confermato e sottoscritto in Genova il

.....

Il Presidente

(.....)

PARCO TECNOLOGICO

VAL BORMIDA S.r.l.

Il Presidente

(.....)