

CONSORZIO A.S.I. RAGUSA IN LIQUIDAZIONE

ai sensi dell'art. 19 della L.r. 12/01/2012 n. 8, così come modificato dall'art. 19 della L.R. 17/05/2016 n. 8

Prot. N. 360 del 17/06/2024

DETERMINAZIONE DEL COMMISSARIO LIQUIDATORE

N. 44 del 17/06/2024

OGGETTO: sottoscrizione atto di compravendita rustico industriale "lotto 5" con la ditta Teknasystem srl – procedure di vendita ad evidenza pubblica ex art. 19 comma 9 ter della L.R 8/2012 e s.m.i, - approvazione schema atto di vendita

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

VISTI:

- La L.R. n. 8 del 12 gennaio 2012, con la quale sono stati soppressi e posti in liquidazione i Consorzi ASI della Sicilia;
- L'art. 10 della L.R n. 10 del 10 luglio 2018 e, in particolare, l'art. 10 di modifica l'art.19 della L.R 8/2012 sulle nomine dei commissari liquidatori degli ex Consorzi ASI della Sicilia;
- la L.R 22 febbraio 2019 n. 1 e, in particolare, l'art. 32 che modifica l'art. 19 della L.R 8/2012 e s.m.i;
- il D.A. n.4/GAB del 5 marzo /2024, con il quale è stato nominato il Dr. Salvatore Nicotra quale Commissario Liquidatore dei Consorzi ASI in liquidazione di Ragusa, Enna, e di Caltagirone, a cui compete, oltre -l'attività di liquidazione e gestionali dell'Ente, anche la legale rappresentanza dello stesso;

VISTA la determinazione commissariale n.116 dell'11-12-2023, con la quale è stato aggiudicato in via definitiva, alla ditta Teknasystem srl, il rustico industriale individuato al catasto - Sez. Urb. A, al foglio 143, mappale: 657 sub.5, ubicato presso l'agglomerato industriale di Ragusa, a seguito di evidenza pubblica, come da verbali del 9 ottobre 2023 ed il successivo del 26 ottobre 2023, approvati con determina commissariale n.100/2023;

PRESO ATTO che con la predetta determinazione commissariale n.116/2023, il predetto rustico industriale è stato aggiudicato alla ditta Teknasystem srl srl, conduttrice dell'immobile, per l'importo offerto di € 292.057,37;

PRESO ATTO che, con la medesima determina, alla ditta Teknasystem srl, conduttrice dell'immobile, sono state riconosciute le agevolazioni di cui all'art. 19 comma 9 ter della L.R

Piazzale Cesare Zipelli
Zona Industriale snc - c.da Mugno
97100 - Ragusa
P. IVA 00119380889
Codice IPA: UF53BO

Tel. 0932-667124 – 667105
Fax. 0932-667285
Mail: asiragusa.liquidazione@gmail.com
PEC: consorzioasiragusa.inliquidazione@pec.it

REGIONE
SICILIANA



CONSORZIO A.S.I. RAGUSA IN LIQUIDAZIONE

ai sensi dell'art. 19 della L.r. 12/01/2012 n. 8, così come modificato dall'art. 19 della L.R. 17/05/2016 n. 8

8/2012 e s.m.i, e che il prezzo di vendita del rustico "lotto 5" era fissato, alla data del 28 agosto 2023, in € 188.896,48, oltre IVA di legge, pari al prezzo offerto e detratto il 50% dei canoni di locazione, al netto dell'IVA, pagati nel periodo di conduzione dell'immobile, come da scheda allegata alla stessa;

PRESO ATTO che, nel periodo intercorrente tra la predetta deliberazione n.116/2023 e l'odierno atto, la ditta Teknasytem srl ha pagato al Consorzio in liquidazione l'ulteriore somma di €10.645,47, al netto dell'IVA, per gli ulteriori canoni decorrenti nel periodo e, pertanto, alla stessa va riconosciuta la somma aggiuntiva di € 5.322,73 a titolo di agevolazioni, e che pertanto l'importo complessivo delle agevolazioni da riconoscere alla stessa ai sensi dell'art. 19 comma 9 ter della L.R. 8/2012 e s.m.i, ammonta ad oggi ad €108.483,62, da detrarre dal prezzo di aggiudicazione di € 292.057,37;

RITENUTO, pertanto, che l'importo da corrispondere per l'acquisto del rustico industriale da parte della ditta Teknasytem srl è oggi pari ad €183.573,75, da cui vanno detratti €5.000,00 già incamerati dall'Ente in sede di gara, a titolo di cauzione, e pertanto l'importo definitivo da corrispondere al Consorzio in liquidazione in sede di compravendita è pari ad € 178.573,75;

RITENUTO di sottoscrivere, per quanto sopra, con la ditta Teknasytem srl, contratto notarile di compravendita per l'alienazione a titolo definitivo del rustico industriale "lotto 5", individuato al catasto - Sez. Urb. A, al foglio 143, mappale: 657 sub.5, ubicato presso l'agglomerato industriale di Ragusa, aggiudicato alla stessa a seguito di evidenza pubblica come sopra esposto;

RITENUTO di prendere atto che la ditta Teknasytem srl verserà al Consorzio ASI di Ragusa in liquidazione, per l'acquisto del predetto rustico, la somma definitiva di € 178.573,75 oltre IVA, applicate le agevolazioni di cui all'art. 19 comma 9 ter della L.R. 8/2012 e s.m.i;

RITENUTO di approvare lo schema di atto di compravendita allegato alla presente determinazione;

RITENUTA la propria competenza, in forza del succitato D.A. n. 4/GAB del 05/03/2024;

DETERMINA

- 1) di sottoscrivere, per quanto sopra, con la ditta Teknasytem srl, contratto notarile di compravendita per l'alienazione a titolo definitivo del rustico industriale "lotto 5", individuato al catasto - Sez. Urb. A, al foglio 143, mappale: 657 sub.5, ubicato presso l'agglomerato industriale di Ragusa, aggiudicato alla stessa a seguito di evidenza pubblica come esposto in narrativa;

Piazzale Cesare Zipelli
Zona Industriale snc - c.da Mugno
97100 - Ragusa
P. IVA 00119380889
Codice IPA: UF53BO

Tel. 0932-667124 – 667105
Fax. 0932-667285
Mail: asiragusa.liquidazione@gmail.com
PEC: consorzioasiragusa.inliquidazione@pec.it

REGIONE
SICILIANA



CONSORZIO A.S.I. RAGUSA IN LIQUIDAZIONE

ai sensi dell'art. 19 della L.r. 12/01/2012 n. 8, così come modificato dall'art. 19 della L.R. 17/05/2016 n. 8

- 2) di prendere atto che la ditta Teknasystem srl verserà al Consorzio ASI di Ragusa in liquidazione, per l'acquisto del predetto rustico, la somma definitiva di € 178.573,75 oltre IVA, applicate le agevolazioni di cui all'art. 19 comma 9 ter della L.R. 8/2012 e s.m.i;
- 3) di approvare lo schema di atto di compravendita allegato alla presente determinazione;
- 4) di procedere alla stipula dei contratti di compravendita, prevedendo che negli stessi venga inserita la condizione sospensiva di cui all'art. 19 comma 9 della L.R. 8/2012 e s.m.i
- 5) di trasmettere il presente atto all'Ufficio Speciale Chiusura Liquidazioni, ai sensi della predetta L.R. 8/2012 e s.m.i.

Il Commissario Liquidatore
Dr. Salvatore Nicotra



SALVATORE
NICOTRA
17.06.2024
08:31:19
UTC

Piazzale Cesare Zipelli
Zona Industriale snc - c.da Mugno
97100 - Ragusa
P. IVA **00119380889**
Codice IPA: **UF53BO**

Tel. **0932-667124 – 667105**
Fax. 0932-667285
Mail: asiragusa.liquidazione@gmail.com
PEC: consorzioasiragusa.inliquidazione@pec.it

REGIONE
SICILIANA



N. di Repertorio N. di Raccolta

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro

il giorno del mese di

(2024)

in Ragusa, negli uffici del Consorzio A.S.I. in Liquidazione, siti nella Zona Industriale in contrada "Mugno", Centro Direzionale ASI.

Innanzi a me _____, Notaio in _____, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di _____;

sono presenti

Dr. Salvatore Nicotra, nato ad Acireale (CT) il 06/10/1963 e residente in Acireale, Via Taro (Balatelle) 20, il quale interviene al presente atto nella qualità di Commissario Liquidatore del Consorzio ASI di Ragusa in liquidazione, -giusto incarico conferito con D.A 4/GAB/2024 del 05/03/2024 , con sede in Ragusa, Zona Industriale, contrada Mugno, presso il Centro Direzionale ASI, ove è domiciliato per la carica, codice fiscale 00119380889, in esecuzione della determina commissariale n. 116 dell'11-12-2023 che in copia autentica si allega al presente atto alla lettera "A", e della determina commissariale n. del , che in copia autentica si allega al presente atto alla lettera "B", dalla cui lettura i comparenti mi dispensano; di seguito indicato come "Venditore";

E quale parte acquirente:

Raniolo Giovanni nato in Ragusa il giorno 14 maggio 1962 codice fiscale RNL GNN 62E14 H163Q, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante pro tempore della società a responsabilità limitata "**TEKNA SYSTEM S.R.L.**" con sede in Ragusa, Zona Industriale III Fase Viale Sedici n. 5, ove è domiciliato per la carica, iscritta nel Registro delle Imprese del Sud Est Sicilia con lo stesso numero del codice fiscale, partita I.V.A. 01406320885, numero REA RG- 116862, di seguito indicato come "Compratore".

I suddetti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di quest'atto al quale premettono:

- Che con Determinazione commissariale n. 116 dell'11 dicembre 2023 il Commissario Liquidatore dei Consorzi per le Aree di Sviluppo Industriale in Liquidazione della Sicilia Orientale - Consorzio di Ragusa in Liquidazione, ha determinato di aggiudicare in via definitiva il rustico industriale rappresentato dal lotto n. 5, meglio descritto e coerenziato, con dati censuari relativi in seno al successivo Articolo 1), alla qui componente società "**TEKNA SYSTEM S.R.L.**" già conduttrice dell'immobile, per l'importo offerto di Euro duecentonovantaduemilacinquantasette virgola trentasette (€ 292.057,37) oltre I.V.A., da decurtare con le agevolazioni di cui alla Legge Regionale 8/2012 e successive modifiche ed integrazioni, art. 19 co.9 ter;

tutto ciò premesso

i componenti convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

Il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale (A.S.I.) in Liquidazione di Ragusa, come sopra rappresentata, con le più ampie e complete garanzie di legge, vende

e trasferisce in favore della società "TEKNA SYSTEM S.R.L." che, come sopra rappresentata, al medesimo titolo, accetta e acquista la piena proprietà del seguente immobile posto nell'agglomerato industriale del Comune di **Ragusa** e precisamente:

- Fabbricato adibito a capannone artigianale composto da un locale a piano terra della superficie di circa metri quadrati settecentosessantanove (mq. 769) e da un annesso corpo adibito ad uffici composto da un piano terra di circa metri quadrati sessantadue (mq. 62) e da un primo piano di circa metri quadrati sessantadue (mq. 62), con circostante piazzale di pertinenza della superficie di metri quadrati duemilaseicentonove (mq. 2.609) circa, nell'assieme confinante con

censito detto immobile alla competente Agenzia delle Entrate, Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa - **Sez. Urb. A, al foglio 143, mappale: 657 sub.5**

Il Venditore dichiara e garantisce che al fabbricato in oggetto si riferisce la planimetria depositata in catasto in data protocollo n.

che si allega al presente atto sotto la lettera "**B**".

e che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto della consistenza immobiliare sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Viene allegata al presente atto alla lettera "**C**" la Comunicazione Antimafia rilasciata dalla Prefettura di Ragusa relativa al Compratore in data

ARTICOLO 2

Il compratore per se stesso e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo si obbliga espressamente:

a) a rispettare tutte le norme, disposizioni ed istruzioni già emanate, ed in prosieguo di tempo, eventualmente da emanarsi relative alla disciplina delle opere, attrezzature e servizi d'interesse e di uso comune eventualmente gestiti dall'IRSAP, oggi Ente gestore delle aree industriali ex L.R 8/2012 e s.m.i. e da terzi da questo delegati nell'ambito dell'agglomerato industriale ed in particolare il regolamento per l'insediamento delle attività nell'ambito delle aree industriali dell'IRSAP, approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 10 del 6 giugno 2022 e successive modificazioni ed integrazioni (il "**Regolamento**"), che il compratore dichiara di ben conoscere e accettare;

b) a pagare i canoni ed i contributi per la manutenzione e la gestione di tali opere, attrezzature e servizi, nella misura, con le modalità ed alle scadenze deliberate dall' IRSAP;

c) a rispettare le previsioni e i vincoli di destinazione urbanistica riguardanti l'area industriale del Consorzio A.S.I. di Ragusa e dell'IRSAP, dei quali dichiara di avere piena conoscenza;

d) a non cedere a terzi, a qualsiasi titolo, lo stabilimento o parte di esso, per un periodo non inferiore a tre anni dalla data del presente rogito, eccetto il caso di autorizzazione espressa da parte dell'IRSAP;

e) a mantenere, per almeno due anni dalla data di aggiudicazione definitiva, i livelli occupazionali dichiarati in sede di gara, che qui si intendono espressamente richiamati e trascritti e che hanno costituito presupposto essenziale dell'assegnazione, in quanto hanno determinato, con la valutazione di altri parametri, l'assegnazione in vendita del rustico di che trattasi.

Eventuali variazioni al di sotto dei livelli occupazionali minimi previsti, dovranno essere sottoposti, mediante specifica istanza motivata, alle valutazioni dell'IRSAP, che si riserva tutti i diritti discendenti dalla legge o dal Regolamento;

f) a mantenere per almeno anni tre il tipo di attività industriale ad oggi svolta, o altro tipo di attività espressamente autorizzata dall'IRSAP;

g) ad accettare, durante le fasi realizzative dell'iniziativa proposta, senza riserva alcuna, l'attività e la potestà di vigilanza all'Ufficio Periferico IRSAP di Ragusa.

ARTICOLO 3

- Gli obblighi di cui ai punti d) ed f), hanno carattere essenziale e l'inadempimento anche di uno solo di essi costituisce valida causa di risoluzione di diritto del contratto, in quanto le parti convengono al riguardo la clausola risolutiva espressa.

In tale eventualità, troveranno applicazione le prescrizioni del Regolamento e, in particolare, quanto previsto dall'art. 18 dello stesso. Inoltre, il Compratore sarà tenuto al rimborso di tutte le spese sostenute dal Consorzio A.S.I. in Liquidazione di Ragusa o dall' IRSAP in dipendenza del presente contratto e della sua risoluzione.

Il mancato rispetto degli obblighi di cui ai restanti punti del precedente articolo comporta la sospensione dei servizi o la non concessione degli stessi da parte dell'IRSAP.

ARTICOLO 4

- Le parti convengono che l' IRSAP avrà sempre il diritto di imporre anche successivamente al presente atto, senza corrispettivo di sorta, servitù di elettrodotto, metanodotto, acquedotto e fognatura e servitù telefonica sugli spazi

non coperti da edifici. Il Compratore si obbliga per sè e per i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, a concedere le relative servitù senza corrispettivo di sorta, essendosi tenuto conto di ciò nella determinazione del prezzo, ed obbligandosi il Compratore, altresì, ad intervenire nei relativi atti di concessione di tali servitù. Saranno rifusi eventuali danni arrecati nell'esecuzione dell'opera.

ARTICOLO 5

- Dichiara il Compratore di essere perfettamente a conoscenza del Piano Regolatore territoriale dell'Agglomerato Industriale di Ragusa, in atto vigente e di accettarlo in ogni sua parte.

ARTICOLO 6

- Garantisce il Venditore la piena proprietà, disponibilità e libertà ipotecaria di quanto venduto, libero e franco da pesi ed oneri pregiudizievoli, che ad essa è pervenuto come da attestazione del

N. di protocollo

che al presente si allega sotto la lettera " ":

ARTICOLO 7

In linea di principio, e per il periodo di tre anni dalla data del presente rogito, è vietata l'accensione di ipoteche da parte di terzi nel rustico assegnato dal Consorzio alla ditta istante, fatta eccezione per gli istituti a garanzia di finanziamenti pubblici concessi dallo Stato, ferme e impregiudicate le prescrizioni del Regolamento.

Nei confronti degli Istituti di Credito abilitati all'esercizio del credito industriale e/o artigianale e/o commerciale, non avranno efficacia le clausole limitative di cui al precedente paragrafo, e l'Istituto potrà essere autorizzato dal Consorzio

A.S.I. in Liquidazione di Ragusa o dall'IRSAP ad iscrivere ipoteca sui menzionati immobili, a garanzia di mutui che eventualmente dovesse concedere, con il limite di un montante ipotecario massimo pari al 75% del prezzo di compravendita.

In tale ultimo caso, qualora si dovesse procedere con la risoluzione del presente contratto per una delle ragioni individuate al precedente art.3 o derivanti dalla legge o dal Regolamento, fermo quanto espressamente sancito dall'art.18 del regolamento stesso, si precisa che dalla somma pari al 75% del prezzo di compravendita, da restituire al Compratore, andrà detratta, oltre alle spese indicate al citato art.3, ogni eventuale quota di finanziamento pubblico ricevuto dall'operatore economico inadempiente, oltre a quanto ancora dallo stesso dovuto all'Istituto di credito ipotecario.

ARTICOLO 8

La vendita avviene al prezzo che i comparanti dichiarano essere stato convenuto in complessivi **Euro 292.057,37 (duecentonovantaduemilacinquantasette virgola trentasette)** oltre all'imposta di cui al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 successive modifiche ed integrazioni (IVA), da decurtare con le agevolazioni di cui alla Legge Regionale 8/2012 e successive modifiche ed integrazioni, art. 19 co.9 ter; così fissato nella allegata delibera alla lettera "A".

Le parti concordano che tali agevolazioni ammontano oggi ad € 108.483,62, al netto dell'IVA, in aggiornamento rispetto a quanto statuito nella predetta determina 116/2023, in considerazione dell'avvenuto pagamento delle ulteriori fatture dalla data della predetta determinazione ad oggi, e pertanto oggi la ditta Tekna System s.r.l. versa al Consorzio ASI in Liquidazione la somma di € 178.573,75, al netto dalla cauzione di € 5000 versata in sede di gara e incassata

dall'Ente a titolo di anticipazione sul prezzo di vendita, oltre IVA, per l'acquisto del rustico industriale sopra identificato.

Tale importo viene corrisposto tramite bonifico bancario CRO _____ eseguito il _____, oggi irrevocabile.

I componenti dichiarano di essere a conoscenza dell'obbligo di dichiarare nel presente atto il prezzo realmente pattuito.

Ai sensi degli articoli 21, 46 e 47 del Testo Unico sulla documentazione amministrativa approvato con D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, i componenti, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano sotto la loro responsabilità che:

- la vendita di cui al presente atto è stata conclusa senza l'intervento di alcun mediatore;
- il prezzo viene corrisposto nel modo seguente:

Il componente _____ nella qualità sopra spiegata con la sottoscrizione del presente contratto dichiara avere ricevuto il prezzo della vendita dal Compratore e ne rilascia quietanza, con espressa dichiarazione di non avere altro a pretendere per qualsiasi titolo, ragione e azione e con esonero per il

Conservatore dei Registri Immobiliari competente da ogni responsabilità per mancata iscrizione di ipoteca legale.

ARTICOLO 9

- Il Compratore dichiara di essere già nella detenzione dell'immobile oggetto della presente compravendita, in quanto locatario dello stesso, mentre il possesso di diritto dello stesso viene trasferito oggi stesso alla parte acquirente potendone questa godere da assoluta e legittima proprietaria con i vantaggi e gli oneri, salvi gli obblighi ed i limiti di cui sopra.

ARTICOLO 10

Ai sensi della vigente normativa urbanistica il Venditore dichiara che per l'edificazione del fabbricato in oggetto sono stati rilasciati dal Comune di Ragusa i seguenti titoli abilitativi edilizi e precisamente:

- dichiara inoltre di avere fornito al Compratore, che conferma, le informazioni e la documentazione in ordine al rendimento energetico della consistenza immobiliare in oggetto, ivi compreso il relativo attestato rilasciato in data da

con studio in _____ iscritto all'albo dei certificatori energetici della Regione Sicilia al n. _____, attestato che a quest'atto si allega alla lettera " " dalla cui lettura i componenti mi dispensano.

Il Compratore, dal canto suo, dichiara di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto del presente atto, per averlo condotto in locazione sino alla

data odierna_ e di accettare gli impianti esistenti nello stato in cui si trovano ,esonero il Venditore da ogni relativo obbligo di garanzia e da ogni connessa responsabilità.

ARTICOLO 11

Il presente contratto, ai sensi dell'art. 19 comma 9 della Legge Regionale 8/2012 e successive modifiche ed integrazioni, rimane espressamente subordinato alla condizione sospensiva che la Regione Siciliana, entro trenta giorni (30 gg.) dalla comunicazione che verrà inviata a cura di me Notaio, non delibere l'acquisto dell'immobile in oggetto alle medesime condizioni.

ARTICOLO 12

Il Compratore, per se stesso e per gli aventi causa, autorizza espressamente il Consorzio A.S.I. in Liquidazione di Ragusa ad utilizzare i dati forniti, sia durante l'iter della pratica che ha portato all'assegnazione del suolo oggi ceduto, sia quelli che, in dipendenza delle specifiche clausole contrattuali, saranno successivamente forniti, in conformità della legge n. 675/96.

Ai sensi degli articoli 21, 46 e 47 del Testo Unico sulla documentazione amministrativa approvato con D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, il Compratore, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiara sotto la loro responsabilità di aver assolto ogni tipo di tributo afferente la conduzione dell'Immobile (quale, a titolo esemplificativo e non esaustivo la TARI, TOSAP, etc.), dichiarando espressamente di manlevare e tenere indenne il Venditore dal pagamento di qualsiasi onere.

ARTICOLO 11

