

N. 118079 di Repertorio N. 19973 di Raccolta

**V E N D I T A**  
**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventiquattro il giorno trenta del mese di luglio

**(30 luglio 2024)**

in Ragusa, nel mio studio in Via Fucà n.1.

Innanzi a me **Dott. Marcello Zichichi**, Notaio in Ragusa, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Ragusa e Modica;

**s o n o p r e s e n t i**

- Dr. **Salvatore Nicotra**, nato ad Acireale (CT) il giorno 6 ottobre 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, con sede in Ragusa, Zona Industriale, contrada Mugno, presso il Centro Direzionale ASI, ove è domiciliato per la carica, codice fiscale 00119380889, (giusto incarico conferito con D.A 4/GAB/2024 del 05 marzo 2024) autorizzato in esecuzione della determina commissariale n. 116 dell'11 dicembre 2023 che in copia è rimasta allegata sotto la lettera "A" al mio atto del 28 giugno 2024 repertorio n.117962, e della determina commissariale n. 45 del 17 giugno 2024, che in copia si allega al presente atto alla lettera "A", dalla cui lettura i componenti mi dispensano; di seguito indicato come "Venditore";

**Ruta Rosario** nato in Modica il giorno 5 maggio 1974 e residente in Pozzallo Via Salvatore Vindigni n.4, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'"ENTE S.F.E.RA. DI RAGUSA SCUOLA EDILE E C.P.T." con sede in Ragusa Zona Industriale Palazzo ASI snc, ove è domiciliato per la carica, iscritto alla Camera di Commercio del Sud est Sicilia con codice fiscale 92006910886 e n. REA - RG123384, autorizzato al presente atto giusta delibera del consiglio di amministrazione del 26 giugno 2024, 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. 1, meglio descritto e coerenziato, con dati censuari relativi in seno al successivo Articolo 1), al qui componente "ENTE S.F.E.RA. DI RAGUSA SCUOLA EDILE E C.P.T.", per l'importo offerto di Euro 295.958,27 (duecentonovantacinquemila novecentocinquantotto virgola ventisette);

tutto ciò premesso

i componenti convengono e stipulano quanto segue:

Registrato

a RAGUSA

il 7 agosto 2024

n. 2819

Serie 1T



## 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 dell' **"ENTE S.F.E.R.A. DI RAGUSA SCUOLA EDILE E C.P.T."** che, come sopra rappresento, al medesimo titolo, accetta e acquista la piena proprietà del seguente immobile posto nell'agglomerato industriale del **Comune di Ragusa**, viale XV e precisamente:

- Fabbricato adibito a capannone artigianale composto da piano terra e primo con circostante piazzale, il tutto occupante una superficie di metri quadrati 914 (novecentoquattordici), nell'assieme confinante con il detto viale, con proprietà del Consorzio da due lati; censito detto immobile alla competente Agenzia delle Entrate, Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa - **Sez. Urb. A**, al **foglio 143**, mappale:

- **657 sub.1** Contrada Zona Industriale snc P.T-1 Z.C.1 Categ.D/8 Rendita catastale € 5.451,00.

Il Venditore dichiara e garantisce che al fabbricato in oggetto si riferisce la planimetria depositata in catasto in data 20 maggio 2004 protocollo n. RG0076911 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 richiesta della Comunicazione Antimafia inviata alla Prefettura di Ragusa relativa al Compratore in data 4 giugno 2024;

## 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 (in seguito 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 dell'immobile 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 rifiutati eventuali danni arrecati nell'esecuzione dell'opera.

### **ARTICOLO 5**

- Dichiaro 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.

#### **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 nell'immobile 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% (settantacinque per cento) 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% (settantacinque per cento) 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 295.958,27 (duecentonovantacinquemila novecentocinquantesette virgola ventisette) così fissato nella delibera n.116 del giorno 11 dicembre 2023.

I comparanti 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 comparanti, 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 omissione, 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 è stato corrisposto come segue:

\* Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) mediante bonifico disposto in data 26 settembre 2023;

\* Euro 290.958,27 (duecentonovantamila novecentocinquantotto virgola ventisette), mediante bonifico effettuato in data 25 luglio 2024.

Il comparente Nicotra Salvatore 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**

Tutti gli effetti giuridici ed economici, ivi compresi il trasferimento del possesso, di quest'atto avranno luogo a far data dal verificarsi della condizione di cui al successivo articolo 11.

#### **ARTICOLO 10**

Ai sensi della vigente normativa urbanistica il Venditore dichiara che l'immobile in oggetto facente parte dell'agglomerato industriale di Ragusa è stato incluso nei programmi annuali approvati dal Ministero per gli Interventi Straordinari nel Mezzogiorno su proposta della Regione Siciliana e approvato e finanziato per effetto del T.U delle Leggi sul Mezzogiorno e pertanto, ai sensi degli articoli 138 del T.U (approvato con D.P.R 218 del 6/3/1978) e dell'art. 1150 della l. n. 1778/1942, non era necessaria la Licenza Edilizia ora Concessione;

- Che l'immobile è stato regolarmente collaudato ai fini statici e amministrativi e che pertanto lo stesso non era soggetto di rilascio di certificato di abitabilità-agibilità, come da nota prot. 52337 del 6-10-1997 del Comune di Ragusa;

- 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 4 giugno 2024 dall'ing. Giovanni Cascone con studio in Ragusa iscritto all'albo dei certificatori energetici della Regione Sicilia al n. 2555, attestato che a quest'atto si allega alla lettera "D" (ID 20240604-088009-46563 dalla cui lettura i comparanti mi dispensano.

Il Compratore, dal canto suo, dichiara di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto del presente atto e di accettare gli impianti esistenti nello stato in cui si trovano, esonerando 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 giorni) dalla comunicazione che verrà inviata a cura di me Notaio, non deliberi 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 Gestione Separata IRSAP 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.

#### **ARTICOLO 13**

Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico del Compratore.

#### **ARTICOLO 14**

Le parti si dichiarano edotte del fatto che i dati personali inerenti il presente atto verranno conservati da me Notaio, secondo quanto previsto dalla Legge.

#### **ARTICOLO 15**

Ai fini del trattamento tributario dichiarano le parti che il presente atto essendo sottoposto a condizione sospensiva è soggetto alle imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale mentre il successivo atto di avveramento della condizione, trattandosi di cessione di bene strumentale per natura posto in essere da impresa costruttrice dopo i 5 (CINQUE) dall'ultimazione, e che non ha optato per il regime I.V.A. è soggetto ad imposta fissa di registro e, ad imposta ipotecaria al 3% (tre per cento) ed imposta catastale all'1% (uno per cento), ed è esente da iva.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Richiesto io  
Notaio ho stipulato quest'atto, in parte dattiloscritto da  
persona di mia fiducia e in parte scritto da me, e dello stes-  
so ho dato lettura ai comparenti che lo approvano.

Consta quest'atto di tre (3) fogli occupati per nove(9)  
pagine e parte di questa decima fin qui e viene sottoscrit-  
to dai comparenti e da me Notaio alle ore tredici e minuti  
trenta (13:30)

F.TO SALVATORE NICOTRA

F.TO RUTA ROSARIO

F.TO DOTTOR MARCELLO ZICHICHI NOTAIO

ALLEGATO "A" AL N. 118079 DEL REPERTORIO E AL N. 19973 DEL FASCICOLO

## 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. 361 del 17/06/2024

### DETERMINAZIONE DEL COMMISSARIO LIQUIDATORE

N. 45 del 17/06/2024

**OGGETTO:** sottoscrizione atto di compravendita rustico industriale "lotto 1" con la ditta Ente Sfera, Scuola Edile e CPT di Ragusa – 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 via definitiva, alla ditta Ente Sfera, Scuola Edile e CPT di Ragusa, il rustico industriale individuato al catasto - Sez. Urb. A, al foglio 143, mappale: 657 sub.1, ubicato presso l'agglomerato industriale di Ragusa, a seguito di evidenza pubblica, come da verbali del 9 ottobre 2023 ed il succeduto 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 Ente Sfera, Scuola Edile e CPT di Ragusa, per l'importo offerto di €295.958.27;

**PRESO ATTO** che per la vendita del rustico industriale di che trattasi non sussistono agevolazioni da riconoscere ai sensi dell'art. 19 comma 9 ter della L.R 8/2012 e s.m.

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](mailto:asiragusa.liquidazione@gmail.com)  
PEC: [consorzioasiragusa.inliquidazione@nec.it](mailto:consorzioasiragusa.inliquidazione@nec.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

\*\*\*\*\*

RITENUTO, pertanto, che l'importo da corrispondere per l'acquisto del rustico industriale da parte della ditta Ente Sfera, Scuola Edile e CPT di Ragusa è oggi pari ad €295.958,27 oltre IVA, 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 €290.958,27;

RITENUTO di sottoscrivere, per quanto sopra, con la ditta Ente Sfera, Scuola Edile e CPT di Ragusa contratto notarile di compravendita per l'alienazione a titolo definitivo del rustico industriale "lotto 1", individuato al catasto - Sez. Urb. A, al foglio 143, mappale: 657 sub.1, 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 Ente Sfera, Scuola Edile e CPT di Ragusa verserà al Consorzio ASI di Ragusa in liquidazione, per l'acquisto del predetto rustico, la somma definitiva di €290.958,27 oltre IVA

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 Ente Sfera, Scuola Edile e CPT di Ragusa contratto notarile di compravendita per l'alienazione a titolo definitivo del rustico industriale "lotto 1", individuato al catasto - Sez. Urb. A, al foglio 143, mappale: 657 sub.1, ubicato presso l'agglomerato industriale di Ragusa, aggiudicato alla stessa a seguito di evidenza pubblica come esposto in narrativa;
- 2) di prendere atto che la Ente Sfera, Scuola Edile e CPT di Ragusa verserà al Consorzio ASI di Ragusa in liquidazione, per l'acquisto del predetto rustico, la somma definitiva di € 290.958,27 oltre IVA;
- 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.

SALVATORE  
NICOTRA  
17.06.2024  
08:32:15  
UTC

Il Commissario Liquidatore  
Dr. Salvatore Nicotra

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](mailto:asiragusa.liquidazione@gmail.com)  
PEC: [consorzioastragusa.inliquidazione@nec.it](mailto:consorzioastragusa.inliquidazione@nec.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 componenti mi dispensano; di seguito indicato come "Venditore";



*Handwritten signature*



**E quale parte acquirente:**

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

\_\_\_\_\_ nato in Ragusa il giorno \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante pro tempore della società a responsabilità limitata "Ente Sfera Scuola Edile e CPT" con sede in Ragusa, \_\_\_\_\_, 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 \_\_\_\_\_, numero REA RG- \_\_\_\_\_ 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. \_\_\_\_ meglio descritto e coerenziato, con dati censuari relativi in seno al successivo Articolo 1), alla qui componente società "Ente Sfera Scuola Edile e CPT." per l'importo offerto di Euro duecentonovantacinquemilanovecentocinquantottovirgola ventisette (€. 295.958,27) oltre I.V.A., \_\_\_\_\_

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 Ente Sfera Scuola Edile e CPT" 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 \_\_\_\_\_ (mq. \_\_\_\_\_) e da un annesso corpo adibito ad uffici composto da un piano terra di circa metri quadrati \_\_\_\_\_ (mq. \_\_\_\_\_) e da un primo piano di circa metri quadrati sessantadue (mq. \_\_\_\_\_), con circostante piazzale di pertinenza della superficie di metri quadrati \_\_\_\_\_ (mq. \_\_\_\_\_) 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.1

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 che verrà avviata nell'immobile, 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



*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

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 rifiutati eventuali danni arrecati nell'esecuzione dell'opera.

#### **ARTICOLO 5**

- Dichiaro 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 componenti dichiarano essere stato convenuto in complessivi Euro duecentonovantacinquemilanovecentocinquantottovirgola ventisette (€ 295.958,27) oltre all'imposta di cui al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 successive modifiche ed integrazioni (IVA), da cui viene detratta la somma di € 5000 già incamerata dal Consorzio ASI di Ragusa in Liquidazione a titolo di cauzione in sede di gara, e pertanto l'importo oggi versato è pari ad € 290.958,27. 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



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



- 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 comparenti mi dispensano.

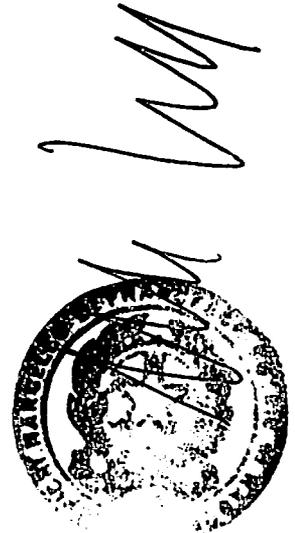
Il Compratore, dal canto suo, dichiara di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto del presente atto, come dichiarato in sede di gara, e di accettare gli impianti esistenti nello stato in cui si trovano), esonerando il Venditore da ogni relativo obbligo di garanzia e da ogni 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 deliberi 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



A large, stylized handwritten signature in black ink.

A large, stylized handwritten signature in black ink.

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**

Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico del Compratore.

#### **ARTICOLO 12 (TRATTAMENTO DEI DATI - CHIUSURA)**

Le parti si dichiarano edotte del fatto che i dati personali inerenti il presente atto verranno conservati da me Notaio, secondo quanto previsto dalla Legge.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Richiesto io Notaio ho stipulato quest'atto, in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia e in parte scritto da me, e dello stesso ho dato lettura ai comparenti che lo approvano.

Consta quest'atto di                      fogli occupati per

pagine e parte di questa

fin qui e viene sottoscritto

dai comparenti e da me Notaio alle ore



*[Handwritten signature]*



*[Large handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Compilata da:  
Augusta Pietro  
Isoritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Ragusa  
N. 1095

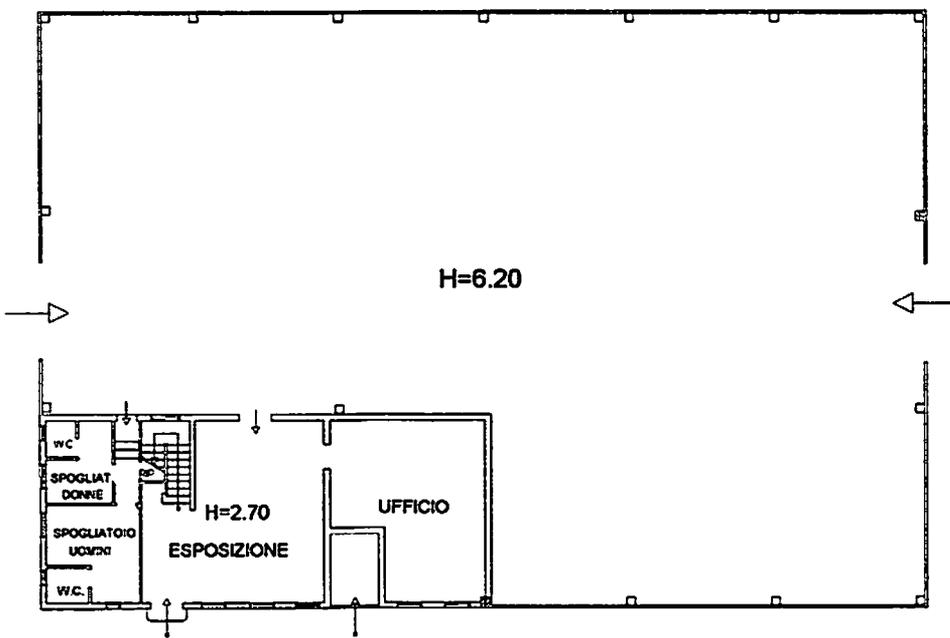
Identificativi Catastrali:  
Sezione: A  
Foglio: 143  
Particella: 657  
Subalterno: 1

Dichiarazione protocollo n. RG0076911 del 20/05/2004  
cir. SNC  
Pianimetria di u.i.v. in Comune di Ragusa  
Zona Industriale III Fase

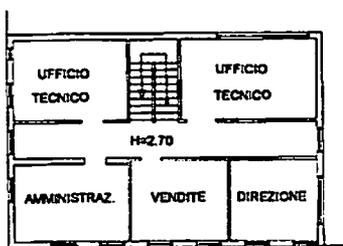
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Ragusa

Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Handwritten signature and initials.

Large handwritten signature across the bottom of the page.

Ultima planimetria in alti

Catasto dei Fabbricati - Sintazione al 18/04/2024 - Comune di RAGUSA(H163) - Sez. urbana A - Foglio 143 - Particella 657 - Subalterno 1 - CONTRADA ZONA INDUSTRIALE n. SNC Piano T-1



Banca Dati Nazionale Antimafia (B.D.N.A.)

DATI GENERALI RICHIESTA

PROT. N. PR\_RGUTG\_Ingresso\_0035563\_20240604

Stato: **ISTRUTTORIA**

Prefettura Competente: RAGUSA

Tipo Motivazione Richiesta: VERIFICA AUTO CERT

Tipo Richiesta: COMUNICAZIONE ANTIMAFIA

DATI ANAGRAFICI

Tipo Società: ENTE

Ragione Sociale: **ENTE SIFERA DI RAGUSA SCUOLAE DILE E C.P.T.**

Partita IVA: 01486720889

Codice Fiscale: 92006910886

Provincia Cciaa: RAGUSA

Indirizzo Sede Legale: ZONA INDUSTRIALE PALAZZO ASI SNC - 97100 RAGUSA(RG)

Telefono:

Fax:

E-mail:

Note:

SOGGETTI

Qualifica:	PRESIDENTE
Codice Fiscale:	RTURSR74E05F258K
Cognome e Nome:	RUTA ROSARIO
Sesso:	M
Dati di Nascita:	MODICA (RG) 05/05/1974

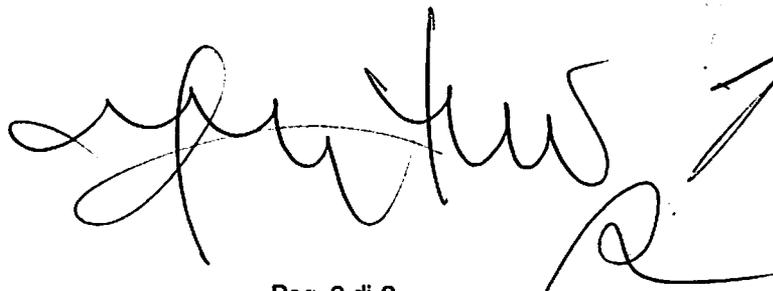


**ALTRI DATI**

**Data Inserimento:** 04/06/2024 - 09:51  
**Data Richiesta Controlli:** 04/06/2024 - 09:51  
**Utente Inserimento:** ZCCGPR63M18H163C  
**Descrizione Appalto:**

**STAZIONE APPALTANTE RICHIEDENTE**

**Amministrazione:** IRSAP - ISTITUTO REGIONALE PER LO SVILUPPO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE  
**Struttura Riferimento:** IRSAP - ISTITUTO REGIONALE PER LO SVILUPPO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE  
**Ufficio:** IRSAP - ISTITUTO REGIONALE PER LO SVILUPPO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE  
**Indirizzo:** VIA FERRUZZA, 5 - PALERMO - 90124 (RG)


# Camera di Commercio del SUD EST SICILIA

## Documento di verifica di autocertificazione

richiesto da: Istituto Regionale Sviluppo  
Attività' Produttive

Utente: N2IP08

Per il procedimento

N° protocollo: 22/2024

Causale: Visura richiesta dal dipendente  
Leonardo Migliore

dichiarato dal richiedente

Denominazione: ENTE S.F.E.RA. DI RAGUSA SCUOLA EDILE E C.P.T

Forma giuridica: ENTE

Sede: RAGUSA (RG) ZONA INDUSTRIALE PALAZZO ASI SNC cap 97100

Codice fiscale: 92006910886

Partita IVA: 01486720889

Numero REA: RG - 123384

Data iscrizione: 14/09/2011



*[Handwritten signatures]*





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240604-083009-4339 VALUBO/RNO AL 04/05/2024



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia			
	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno 90,96
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2.209,00 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno 0,00
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 17,06
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		
<input type="checkbox"/>			

## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE					
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI					
Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ( $EP_{gl,ren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno	NO	10,00	G (90,96)	E 39,10 (kWh/m <sup>2</sup> anno)
REN2	Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno	NO	10,00	F (59,78)	



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO UNICO DELL'EDIFICIO: \_\_\_\_\_



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:	Energia elettrica
-------------------	---------------	---------------------	-------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	715,28	m <sup>3</sup>
S – Superficie disperdente	131,11	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,183	
EP <sub>H,ed</sub>	66,66	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0,0316	-
Y <sub>B</sub>	0,4303	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catastale regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza medio stagionale	EPren	EParen
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,73 $\eta_H$	0,00	90,96
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria								
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								







## VERBALE DI SOPRALLUOGO

Per il rilascio dell'Attestato APE ai sensi del D.Lgs 10/06/2020 n.48  
conforme alle Linee Guida Regione Sicilia con D.D.G. 1388 27/11/2020

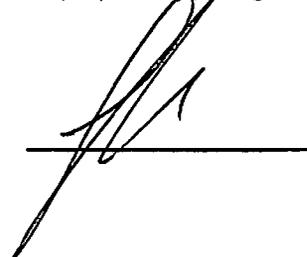
Il sottoscritto Ing. Cascone Giovanni, nato a Ragusa il 01/11/1972 (Cod.Fisc. CSC GNN 72501 H1630), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di RG al n.837, con studio in Via IV Novembre n.26, iscritto nell'elenco regionale dei certificatori abilitati alla certificazione energetica degli edifici della Regione Sicilia al n°2555, consapevole delle responsabilità anche penali che si assume in caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi richiamate dall'art. 76 del DPR 445/2000,

### DICHIARA

sotto la propria responsabilità, che in data **31/05/2024**, ha svolto presso l'unità immobiliare sita a RAGUSA (RG), censita oggi al N.C.E.U. al Foglio A/143, Particella 657, Subalterno 1, il sopralluogo interno al quale era presente il sig. dott. MIGLIORE LEONARDO (cod.fisc. MGL LRD 68T27 H163W) in qualità di funzionario addetto al Consorzio ASI Ragusa in Liquidazione ( P.IVA 00119380889) proprietario dell'immobile.

Ragusa, 31/05/2024

Il proprietario/delegato



Il Tecnico Certificatore

