

## **Piano Insedimenti Produttivi del Comune di Sarno in via Ingegno**

### **BANDO ASSEGNAZIONE LOTTI**

- che in data 25 ottobre 2002, rep. n. 4.219 è stata stipulata la convenzione tra Agro Invest S.p.A. ed il Comune di Sarno, in virtù della delibera del Consiglio Comunale di Sarno n. 32 del 30.04.2002 e n. 70 del 23.09. 2002 con la quale sono stati disciplinati gli obblighi ed i diritti tra Agro Invest S.p.A. ed il Comune di Sarno, per effetto della quale il Comune ha affidato alla società il compito di attuare il Piano di insediamenti Produttivi in loc. Ingegno, approvato con la innanzi citata delibera del Consiglio Comunale n. 52 dell'11 luglio 1998, compreso la realizzazione delle opere pubbliche necessarie, nonché delegato Agro Invest spa a procedere all'esproprio, ovvero, se possibile, alla acquisizione bonaria dei suoli individuati ed incaricato la medesima Agro Invest spa all' assegnazione dei lotti industriali alle imprese interessate;
- che in data 30 luglio 2003 veniva pubblicato da Agro Invest spa il bando per l'assegnazione dei lotti, in attuazione della convenzione innanzi citata;
- che in data 9 marzo 2006 veniva pubblicato da Agro Invest Spa un secondo bando di assegnazione di lotto di terreno edificabile per attività produttive, per una superficie presunta di mq. 110.000;
- che in data 12 dicembre 2007, Agro Invest spa ed il Comune di Sarno hanno stipulato una convenzione, rep. n. 4.963, di integrazione e proroga della durata della convenzione di cui sopra, in virtù della delibera del Consiglio Comunale n. 60 del 22.10.2007;
- che in data 20 aprile 2011 veniva pubblicato da Agro Invest Spa un terzo bando di assegnazione di lotto di terreno edificabile per attività produttive, per una superficie presunta di mq. 44.224;
- Visti gli artt. 27 e 35 della Legge 22.10.1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Vista la deliberazione del C.d.A. di Agro Invest S.p.A. del 22 maggio 2012;

### **RENDE NOTO**

*È indetta pubblica selezione per l'assegnazione e la cessione di aree in diritto di proprietà ricadenti nell'ambito del Piano degli Insedimenti Produttivi in via Ingegno del Comune di Sarno, costituite da terreni costituenti i lotti attualmente disponibili ed indicati nell'alleg. n. 1 oltre ai lotti di terreni che si dovessero rendere disponibili, a seguito di rinunce e decadenze, nel periodo successivo alla pubblicazione del presente bando e fino alla data presumibilmente del 31.12.2013.*

#### **ART. 1 – CARATTERISTICHE DEI LOTTI DA ASSEGNARE ATTUALMENTE DISPONIBILI.**

1.1 Nell'allegata planimetria sono indicati i lotti attualmente disponibili.

1.2 Nella domanda, di cui al successivo art. 4, i richiedenti dovranno indicare le dimensioni della superficie scoperta richiesta.

1.3 La dimensione della superficie richiesta potrà essere modificata in base alle istanze presentate, fermo restando il rispetto delle norme tecniche del Piano.

1.4 L'assegnazione dei lotti avverrà secondo l'ordine cronologico di presentazione delle domande dei partecipanti, con l'osservanza dei seguenti ulteriori criteri:

- a) disponibilità e fattibilità tecnica di un lotto delle dimensioni richieste;
- b) disponibilità dell'impresa avente diritto ad accettare l'assegnazione di un lotto di diversa dimensione dalla richiesta, nel margine percentuale in aumento o diminuzione di circa il 20%, in conseguenza di ragioni tecniche ostative ad una adeguata rimodulazione generale del piano, per adeguare i lotti di progetto alle istanze.

1.5 Si precisa che il presente bando regola le modalità di assegnazione di tutti gli ulteriori lotti che dovessero rendersi disponibili nel periodo di validità del presente bando, previsto a decorrere dal 20 luglio 2012 al 31 dicembre 2013.

Si provvederà a dare adeguata pubblicità in ordine ai lotti che risulteranno successivamente assegnabili.

## **ART. 2 – COSTO DI ASSEGNAZIONE.**

2.1 Il costo per ogni metro-quadrato, di superficie netta dei lotti da assegnare, in diritto di proprietà, fermo restando quanto previsto nello schema di atto pubblico allegato, con le condizioni ed i limiti di cui ai successivi articoli, è previsto, nell'importo presunto di € 85 comprensivo dei corrispettivi dovuti per le opere di urbanizzazione, per l'acquisizione dei suoli e per tutto quanto previsto dalla Convenzione in essere tra Agro Invest ed il Comune di Sarno.

2.2 L'importo complessivo definitivo che l'impresa assegnataria dovrà corrispondere è condizionato dall'applicazione di quanto espressamente disciplinato dall'art. 4 dell'allegato schema di atto pubblico di assegnazione.

## **ART. 3 – BENEFICIARI DELL'ASSEGNAZIONE DELLE AREE.**

### **3.1 Caratteristiche soggettive dell'operatore.**

3.1.1 Alla cessione in proprietà delle aree comprese nel Piano sono ammesse le imprese manifatturiere, appartenenti a soggetti pubblici o privati, classificate come imprese industriali o/e imprese artigiane, imprese esercenti attività alberghiera, nonché le imprese di commercio all'ingrosso relative ai prodotti per le attività manifatturiere, di ortofrutta e di servizi, come di seguito meglio precisato.

3.1.2 Le imprese manifatturiere sono quelle comprese nella sezione C del Codice Ateco 2007, con esclusione assoluta delle attività di cui ai codici C 15.11 (Preparazione e concia del cuoio), C 19 (Fabbricazione di coke, raffinerie di petrolio, trattamento dei combustibili nucleari), C 20.11 (Fabbricazione di gas industriali), C 20.12 (Fabbricazione di coloranti e pigmenti), C 20.13 (Fabbricazione di altri prodotti chimici di base inorganici), C 20.14. (Fabbricazione di altri prodotti chimici di base organici), C 20.20 (Fabbricazione di pesticidi e di altri prodotti chimici per l'agricoltura).

3.1.3 Alla data di presentazione del Modulo di domanda di assegnazione del lotto di cui al successivo articolo 4, tali imprese devono essere già iscritte al registro delle imprese e devono trovarsi nel pieno e libero esercizio dei propri diritti, non essendo sottoposte a procedure concorsuali né ad amministrazione controllata.

3.1.4 L'assegnazione delle aree è riservata alle imprese manifatturiere definite "grande", "piccola e media impresa" e "piccola impresa", nonché alle imprese artigiane individuate in base alla vigente

legislazione nazionale e regionale in materia. Sono ammesse le imprese esercenti attività alberghiera. Sono ammesse attività commerciali ed attività di servizi indicate nel successivo articolo n. 3.2.

### **3.2 - Caratteristiche oggettive dell'attività**

3.2.1. Sono ammesse domande concernenti attività produttive a carattere stagionale, salvo che non si tratti di attività meramente occasionali, eventuali e secondarie.

3.2.2 Attività commerciali all'ingrosso:

- Relative a prodotti per le attività manifatturiere (Codice Ateco C);
- Imprese di commercio all'ingrosso di frutta e ortaggi (Codice Ateco G 46.31)

3.2.3 Attività di servizi:

- Programmi di attività che prevedono una offerta integrata dei servizi nel settore delle attività di supporto ausiliare ai trasporti – logistica – (Codice Ateco H 52.21).
- Servizi complementari alle attività economiche( consulenza commerciale, legale, assicurativi, banche, postali, informatica, distribuzione carburanti e altri servizi.)

3.2.4 Attività turistico- alberghiere (Codice Ateco I 55.10)

L'insediamento di tale attività potrà avvenire nel rispetto delle norme tecniche di attuazione vigenti all'interno del Piano Insediamenti Produttivi.

### **ART. 4 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE**

4.1 Le imprese interessate dovranno presentare una domanda, nella quale dovranno essere forniti tutti i dati necessari ad individuare le caratteristiche soggettive ed oggettive dell'impresa, come descritte nel precedente articolo n. 3. La domanda va prodotta utilizzando l'allegato modulo- (Allegato n.1), con le seguenti modalità:

- a) le domande devono pervenire a decorrere dalle ore 9.00 del giorno 20 luglio 2012;
- b) le domande verranno accettate fino alla data del 31 dicembre 2013;

Per l'assegnazione gli interessati dovranno inoltrare la domanda e tutti i documenti ad AGRO INVEST spa – sede operativa via Michelangelo Buonarroti snc – 84012 Angri (Sa), a mezzo del Servizio Postale di Stato con raccomandata A/R, corriere autorizzato oppure mediante consegna a mano all'indirizzo su indicato. Per il termine ultimo di presentazione delle istanze farà fede il timbro dell'ufficio postale accettante per le domande spedite a mezzo raccomandata A/R, mentre per le domande consegnate a mano farà fede la data ed il numero di protocollo rilasciato da Agro Invest Spa. La consegna dovrà essere effettuata in orario di ufficio, dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 15.30 alle ore 17.00 di tutti i giorni feriali, sabato escluso.

4.2 Alla domanda dovranno essere allegate, le seguenti dichiarazioni e documenti:

1. certificato di iscrizione al Registro delle Imprese, ovvero dichiarazione temporaneamente sostitutiva;
2. dichiarazione di accettazione espressa di tutte le condizioni previste dal bando e dalla bozza di convenzione per l'eventuale assegnazione e cessione dell'area (allegato n. 2);
3. bozza di atto pubblico(o convenzione), allegato n. 3 al presente bando, debitamente firmata a margine di ogni foglio per accettazione in caso di aggiudicazione;
4. b) – pagamento a mezzo bonifico bancario a favore di Agro Invest spa sul conto corrente bancario codice IBAN IT 15 A 05392 76280 0000000034750 presso la Banca della Campania - sede di Nocera Superiore o idonea fidejussione, rilasciata da un istituto bancario, Compagnia Assicurativa di primaria importanza, Società Finanziaria o Confidi, esclusivamente iscritti nell'albo degli intermediari finanziari ex art. 107 del decreto legislativo n. 385/1993 presso la Banca d'Italia, a favore di Agro Invest SpA, e redatta secondo lo schema allegato (allegato n. 4 – SCHEMA FIDEIUSSIONE), **di una somma pari al 2%** del costo complessivo di assegnazione. Tale importo, in caso di assegnazione dell'area, verrà conguagliato sul costo totale della medesima o restituito in caso di mancata assegnazione. La fideiussione può essere sostituita da un deposito vincolato a favore di Agro Invest. Si precisa che le attività di valutazione delle domande verranno concluse entro 30 giorni dalla presentazione. Trascorso tale termine l'impresa richiedente avrà diritto alla restituzione della somma versata o allo svincolo della fideiussione. Nel caso di rinuncia all'assegnazione per fatto dell'assegnatario, la predetta somma o la fideiussione prestata verrà trattenuta a titolo di penale. E' stabilito la medesima penalità del 2% trattenuta dalla somma pagata o garantita nell'ipotesi che l'impresa richiedente, nella presentazione della documentazione, renda dichiarazioni false o mendaci e per questi motivi venga esclusa dalla procedura di assegnazione.
5. un programma di sviluppo aziendale che deve contenere tutti gli elementi indicati nel successivo art. 4.3. Il suddetto programma va compilato tenendo conto degli indicatori e di tutti gli elementi richiesti nel presente bando ed in particolare nei successivi artt. n. 5 e n. 6 .

4.3 Il programma deve essere composto esclusivamente da un documento "Business Plan, nel quale deve essere presentato il programma dell'iniziativa produttiva, avendo cura di fornire i maggiori elementi possibili che, sia pur in modo sintetico, contengano:

1. una presentazione del soggetto proponente;
2. un'analisi del mercato al quale si rivolge l'impresa;
3. le scelte strategiche per il posizionamento del prodotto/i previsti, i vantaggi competitivi, gli obiettivi di vendita;
4. le scelte di marketing, organizzative e finanziarie;
5. eventuali aspetti complementari dell'iniziativa proposta con altre previste o candidate all'assegnazione di aree nella medesima area PIP o con siti compresi nel Distretto Industriale di Nocera Inferiore - Gragnano, in una logica di rete ed in funzione di sviluppo di un distretto industriale e/o filiera produttiva;

6. i tempi di attuazione dell'iniziativa, con indicazione specifica del momento di inizio dei lavori e di completamento delle opere necessarie alla realizzazione dell'opificio industriale, completo in ogni sua parte;
7. i tempi di avvio delle attività produttive ed i tempi necessari affinché l'attività vada a pieno regime, in particolare per il raggiungimento dei livelli occupazionali massimi previsti;
8. un elaborato di primo livello che stimi il bilancio, stato patrimoniale e conto economico, per i primi tre anni dell'iniziativa, nonché i flussi di cassa.

Al fine di agevolare la redazione del business plan e di consentire criteri di valutazione uniformi, si fornisce in Allegato n. 5, un indice ragionato degli argomenti che devono essere contenuti nella prima parte del business plan, da adattare alle circostanze ed alle caratteristiche specifiche di ciascun programma

Ciascuna domanda deve essere correlata ad un programma di sviluppo aziendale che non può riguardare più di una sola unità produttiva e che deve essere organico e funzionale, da solo idoneo, cioè, a conseguire gli obiettivi produttivi, economici ed occupazionali prefissati dall'impresa ed indicati nella domanda di assegnazione delle aree. Uno stesso programma non può essere suddiviso in più domande di assegnazione.

I suddetti documenti vanno compilati in modo opportuno con l'obiettivo di evidenziare i requisiti e gli indicatori di valutazione previsti dal presente bando.

4.4 La domanda potrà essere presentata anche da imprese industriali, di servizi, artigiane appositamente consorziate anche sotto forma di società consortile, per la realizzazione di un unico programma, secondo le modalità e limitazioni di impiego della superficie dei lotti previste dall'art. 1 del bando, concernente espressamente l'avvio di una determinata attività produttiva, secondo tutti i criteri e i requisiti previsti dal presente bando. All'atto della domanda dovrà essere documentata la formale costituzione del consorzio. Il requisito dell'iscrizione al Registro delle Imprese dovrà essere posseduto all'atto dell'eventuale assegnazione.

4.5 La domanda di assegnazione del lotto deve essere presentata, entro i termini di cui al precedente punto 4.1, utilizzando il Modulo appositamente predisposto, il cui facsimile è riportato nell'Allegato n 1.

4.6 Il presente bando e tutti gli allegati previsti sono pubblicati sul sito internet della società all'indirizzo [www.agroinvest.it](http://www.agroinvest.it), in formato opportuno da poter essere scaricati ed utilizzati per la presentazione della domanda. Inoltre è possibile richiedere ulteriori informazioni e chiarimenti inviando un messaggio di posta elettronica all'indirizzo [info@agroinvest.it](mailto:info@agroinvest.it).

## **ART. 5 – CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE DELLA AMMISSIBILITÀ DELLE DOMANDE**

5.1 La valutazione di ammissibilità delle domande verrà effettuata da Agro Invest Spa entro 30 giorni dalla richiesta.

5.2 A seguito delle domande presentate i lotti di terreno verranno assegnati secondo l'ordine cronologico di presentazione.

5.3 La domanda di assegnazione dei lotti, ai fini della ammissibilità, dovrà fornire elementi di analisi di fattibilità e redditività economica finanziaria dell'iniziativa, nonché tutti gli elementi utili all'individuazione dei criteri e dei fattori indicati successivamente.

5.4 La valutazione di ammissibilità dei programmi avverrà sulla base dei criteri di seguito indicati:

a) **apporto capitale proprio non inferiore al 25%**; Per beneficiare dell'assegnazione di uno dei lotti disponibili, l'impresa richiedente deve dichiarare di impegnarsi a sostenere un programma di investimenti con un apporto di capitale proprio in misura non inferiore al 25%; tale misura è determinata come rapporto tra il detto capitale proprio e gli investimenti proposti, entrambi in valore nominale. Per tale fattore di ammissibilità verranno considerate come proprie le risorse derivanti da contributi pubblici già deliberati, con espressa esclusione dei fondi derivanti da ammortamenti anticipati e dagli utili futuri;

b) **validità e coerenza rispetto alle finalità dell'intervento di cui al P.I.P. del Comune di Sarno**, valutata con riferimento alla qualità del programma e alla sua rispondenza alle finalità di incremento dell'occupazione e migliore rapporto tra capitale investito e personale occupato;

c) **validità del programma di sviluppo industriale e valorizzazione della proprietà e utilizzo dei risultati**, valutati rispetto all'allocazione delle risorse tecniche ed umane, rispetto agli obiettivi e alle attività proposti, all'economicità e realizzabilità del programma, alla qualità ed efficacia delle metodologie di lavoro prescelte, alle soluzioni di management adottate per la gestione delle attività, al Marketing strategico;

d) **ricadute potenziali in termini di innovazione tecnologica, economica e di competitività**, valutate con riferimento agli impatti attesi su filiere, settori economici ed utenti finali, alla valorizzazione delle competenze e della ricerca, agli impatti attesi sotto il profilo della sostenibilità ambientale.

5.5 Agro Invest Spa, tenuto conto di quanto previsto dal presente articolo, si riserva di formulare una valutazione di congruità ed ammissibilità della domanda.

## **ART. 6 CONDIZIONI E MODALITÀ DELLE ASSEGNAZIONI – PENALITÀ E REVOCA**

6.1 L'assegnazione ed il successivo trasferimento in proprietà delle aree è vincolata ed è sottoposta alle condizioni speciali ed essenziali indicate specificamente nel presente bando, in particolare nei capoversi seguenti di questo articolo e nell'allegato schema di convenzione di cui al precedente art. 4.2, n. 3 .

6.2 L'assegnazione e la vendita saranno risolte, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, nel caso che l'impresa assegnataria dei suoli provveda ad alienare o dare in locazione il lotto assegnato e/o del fabbricato industriale realizzato prima che siano trascorsi almeno cinque anni.

6.3 Trascorsi cinque anni, nei successivi quindici anni, l'assegnazione, la vendita o la locazione saranno risolte, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, se l'impresa cedente, prima dell'alienazione o della locazione, non consentirà e per l'effetto, offrirà in prelazione il lotto e l'immobile realizzato ad Agro Invest spa o/e al Comune di Sarno. In ogni caso l'alienazione o la locazione potrà essere effettuata esclusivamente a favore di altra impresa che abbia i requisiti soggettivi ed oggettivi come previsti dal presente bando e dagli altri atti regolamentari concernenti il Piano Insediamenti Produttivi del Comune di Sarno, nonché dalla leggi vigenti in materia.

6.4 I lavori per la realizzazione dell'opificio industriale insistente sul suolo assegnato dovranno essere effettuati entro i seguenti limiti temporali essenziali:

- a) entro 60 giorni dalla firma della convenzione di assegnazione, di cui al successivo art. 7.1, l'impresa è obbligata ad entrare nel possesso del lotto assegnato;
- b) entro 30 giorni dallo svolgimento delle operazioni di immissione, dovrà essere presentato al Comune di Sarno il progetto esecutivo, anche ai fini della richiesta *del permesso di costruire*, ovvero qualora l'immissione nel possesso avvenga in anticipo rispetto ai tempi previsti nel cronoprogramma, il progetto esecutivo dovrà essere presentato entro 12 mesi dall'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- c) entro *3 mesi dal rilascio del permesso di costruire* dovranno avere inizio i lavori per la realizzazione dell'opificio;
- d) entro 18 mesi dal rilascio *del permesso di costruire* dovranno essere completati i lavori;
- e) entro 36 mesi dall'inizio dei lavori di costruzione dell'opificio dovrà essere assicurato il pieno regime alle produzioni programmate.

6.5. Il mancato rispetto dei tempi indicati specificatamente nel precedente punto 6.4, in considerazione dell'imminente interesse pubblico all'attuazione del P.I.P., comporterà l'assunzione del provvedimento di revoca dall'assegnazione e decadenza dell'impresa assegnataria con conseguente risoluzione espressa della convenzione di assegnazione e di trasferimento in proprietà del suolo.

6.6 Il mancato rispetto delle clausole di cui al punto 6.4 e la conseguente risoluzione di cui al punto 6.5, comporterà il diritto di Agro Invest spa all'applicazione della penalità prevista dall'art. 9 dell'allegato schema di atto pubblico.

## **Art. 7 STIPULA DELL'ATTO DI CESSIONE E MODALITA' DI PAGAMENTO**

7.1 Entro quindici giorni dalla data di comunicazione dell'assegnazione del lotto è facoltà di Agro Invest spa di invitare l'impresa assegnataria a stipulare la convenzione di assegnazione. All'atto della stipula della convenzione di assegnazione, dovrà essere effettuato il pagamento di un importo pari al 50 % del corrispettivo.

7.2 Il mancato rispetto di questo termine se non motivato farà venire meno l'assegnazione e la società avrà diritto a titolo di penalità ad incamerare una percentuale pari al 2% dell'importo garantito dalla fideiussione prestata all'atto della domanda, ovvero dalla somma pagata a titolo di acconto, ai sensi dell'art. 4.2, n. 4.

7.3 L'atto pubblico di trasferimento della proprietà sarà trascritto a cura della società ed a spese dell'impresa assegnataria con indicazione integrale dei divieti e degli oneri previsti dal presente bando e delle cause di risoluzione espressa stabilite.

7.4 Il corrispettivo relativo alla cessione dell'area stabilito nella convenzione di cui all'art. 4.2, potrà essere conguagliato, su semplice richiesta della società in relazione al costo definitivo di acquisizione dei suoli costituenti il P.I.P. ed al costo definitivo dei lavori per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie, secondo quanto dettagliatamente previsto dall'art. 2 dell'allegato schema di convenzione.

7.5 Resta stabilito che l'immissione in possesso dei lotti assegnati avverrà nello stato di fatto in cui si trovano al momento delle operazioni di immissione, senza che possa essere avanzata dall'impresa assegnataria alcuna pretesa, di ordine tecnico e/o economico per l'eventuale necessità di pulizia e rimozione di materiali vari.

7.6 E' consentito alle Imprese insediate di accedere a diverse modalità di finanziamento a condizione che alla società o/e al Comune di Sarno sia garantito l'esercizio del diritto di prelazione sull'immobile e sulle strutture produttive realizzate con possibilità di indicare la ditta subentrante sulla base delle normative del P.I.P. vigenti.

**Art. 8 NORMA FINALE.**

Il presente Bando non vincola in alcun modo Agro Invest S.p.A. che si riserva di non dare seguito allo stesso.

\*\*\*\*

Angri, 21 giugno 2012

**L'Amministratore Delegato  
Dott. Franco Annunziata**

**Il Sindaco del Comune di Sarno  
Avv. Amilcare Mancusi**