

REPERTORIO N.....

RACCOLTA N.....

**ASSEGNAZIONE DI AREE OGGETTO DI ESPROPRIO RIENTRANTI NEL PIANO
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI SARNO**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2014 il giorno del mese di, nel mio studio notarile in, in via.....n.....;

Innanzitutto a me Avvocato, notaio iniscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di
.....,

si sono costituiti:

....., nato a il, residente per la carica ove appresso, che
interviene nel presente atto nella sua qualità di Amministratore Delegato della società "AGRO INVEST
S.P.A.", con sede in Angri (SA), in via Michelangelo Buonarroti s.n.c., Codice fiscale e numero
d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno 03597460652, numero REA 307961, capitale sociale
Euro 1.900.558,08 (unmilionenovecentomilacinquecentocinquantotto virgola zerootto) interamente
versato, a quanto infra facoltizzato in virtù di delibere del Consiglio di Amministrazione del 28 aprile
2000 e del

La costituita società interviene al presente atto non in proprio ma in nome e per conto del "COMUNE
DI SARNO" con sede in Sarno alla Piazza IV Novembre, n. 1, codice fiscale e partita I.V.A.
80020270650, giusta delega contenuta nella Convenzione a rogito del Segretario Generale del Comune
di Sarno Dottor Raffaele Iervolino, repertorio numero 4219, in data 24 ottobre 2002 che si trovasi
allegata all'atto a mio rogito del 4 marzo 2009 repertorio numero 20642 in corso di registrazione , che
d'ora in poi verrà indicata come "**Cedente**";

....., nato a il, residente per la carica ove appresso, che interviene nel presente atto nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società, con sede in, via n., codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di numero REA, capitale sociale Euro (.....), che nel corso del presente atto verrà indicata "**Impresa Assegnataria**".

Detti costituiti della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO

- che con delibera n. 52 dell'11 luglio 1998 il Consiglio Comunale di Sarno ha individuato l'area da destinare ad insediamenti produttivi approvando il relativo piano attuativo P.I.P. comprensivo della zonizzazione acustica e dell'area da destinare a sede della protezione civile e presidio VV.FF.;
- che ai sensi dell'art. 4 del D.L. 180 dell'11 giugno 1998, si è dato avviso dell'approvazione di detto piano con la pubblicazione all'Albo del Comune;
- che ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865 con la medesima delibera di c.c. n. 52/98 sono stati determinati i criteri da applicarsi a tutte le convenzioni da stipularsi,
- che l'Amministrazione provinciale con decreto n. 34706 del 22 settembre 1998 ha approvato il P.I.P. redatto ai sensi del suddetto D.L. n. 180 dell'11. giugno 1998;
- che il Comune di Sarno con delibera numero 56 del 14 ottobre 1999 ha deliberato l'adesione del Comune alla società "AGRO INVEST S.p.A.", società mista di trasformazione urbana, a prevalente capitale pubblico, promossa ai sensi dell'art.120 del D.lgs.18 agosto 2000 n.267 (già art.17, comma 59 della legge 15 maggio 1997 n.127), avente ad oggetto l'affidamento dei compiti e delle funzioni in materia di promozione, realizzazione e gestione di aree industriali, servizi alle imprese ed interventi di trasformazione urbana;

- che a seguito del programma di pubblica sottoscrizione, promosso dalla Provincia di Salerno, ai sensi dell'art.2333 e seguenti del Codice Civile, in attuazione degli atti innanzi citati, in data 21 ottobre 1999 è stata costituita la società per azioni "AGRO INVEST S.p.A:";
- che con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 30 marzo 1999 venivano approvati il Bando pubblico per l'assegnazione dei lotti nel P.I.P. e lo schema di convenzione per la cessione in proprietà di aree da destinare al P.I.P.;
- che a seguito della pubblicazione del Bando Pubblico con successive delibere del Commissario Straordinario n. 44, n. 73 e n. 80 dell'anno 2000 e delibera della Giunta Comunale n. 20 del 19 giugno 2001, si è proceduto all'approvazione e riformulazione della graduatoria per l'assegnazione dei lotti del P.I.P.
- che le suddette convenzioni espressamente prevedono al fine dell'attuazione del P.I.P., che il Comune di Sarno consente, ed Agro Invest si obbliga, ad acquisire in proprietà in nome e per conto del Comune , le aree costituenti il P.I.P. in oggetto;
- che in data 24 ottobre 2002 repertorio numero 4219 è stata stipulata la convenzione tra Agro Invest Spa ed il Comune di Sarno, in virtù della delibera del Consiglio Comunale di Sarno n. 32 del 30 aprile 2002 e n. 70 del 23 settembre 2002, con la quale sono stati disciplinati gli obblighi ed i diritti tra Agro Invest 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 località Ingegno compreso la realizzazione delle opere pubbliche necessarie, nonchè delegato Agro Invest spa a procedere all'esproprio, ovvero, se possibile, all'acquisizione bonaria dei suoli individuati ed incaricato la medesima Agro Invest spa all'assegnazione dei lotti industriali alle imprese interessate;
- che ai sensi delle citate convenzioni stipulate fra Agro Invest spa ed il Comune di Sarno, la società si è obbligata " per la parte di area destinata dal P.I.P. ad insediamenti produttivi a cedere le stesse aree

alle imprese selezionate ad un costo minimo, tale da garantire l'equilibrio economico- finanziario del progetto nelle attività disciplinate dalla presente convenzione, secondo i parametri e le modalità previste nel Quadro Economico Generale definitivo dell'intervento, in via provvisoria, secondo il quadro economico di cui all'allegato n. 1 della citata convenzione;

- che in data 15 aprile 2011 stato pubblicato all'Albo del Comune di Sarno il bando per l'assegnazione dei lotti di terreno disponibili all'interno del Piano Insediamenti produttivi in località Ingegno;

- che in data 22 giugno 2012 stato pubblicato all'Albo del Comune di Sarno il bando per l'assegnazione dei lotti di terreno disponibili all'interno del Piano Insediamenti produttivi in località Ingegno;

- che la società, ha richiesto, con domanda presentata in data, la cessione in diritto di proprietà del lotto necessario per la costruzione di un opificio industriale destinato all'attività di cui al programma presentato ;

- che in data, il Consiglio di Amministrazione della società Agro Invest spa ha approvato la graduatoria delle imprese richiedenti l'assegnazione dei lotti previsti dal P.I.P. in località Ingegno e che la costituita societàl. è risultata assegnataria della proprietà piena del lotto numero n. all'interno del P.I.P. suddetto;

- che il Comune di Sarno, a mezzo della società Agro Invest spa , ha acquistato la piena proprietà delle aree costituenti detto Lotto n. attraverso i seguenti atti:

(relativamente alle p.lle a descriversi)

- atto di cessione volontaria di immobile a rogito del Notaio del repertorio numero registrato a il al numero trascritto a il dì ai numeri

- atto di cessione volontaria di immobile a rogito del Notaio del repertorio numero registrato a il ai numerie trascritto a il dì ai numeri

- atto di cessione volontaria di immobile a rogito del Notaio del repertorio numero, registrato a il al numero e trascritto a il dì ai numeri

(**relativamente alle p.lle a descriversi**)

- Decreto di esproprio numero del trascritto a il ai numeri/..... e/.....;

- Decreto di esproprio del numero trascritto ail ai numeri/

- Decreto di esproprio numero del..... trascritto a il dì ai numeri/

Tutto ciò premesso, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, come costituite e rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

CONSENSO E IMMOBILE

ARTICOLO PRIMO) Il Comune di Sarno, come rappresentato, assegna, per l'attuazione del piano per gli insediamenti produttivi, alla società che, come rappresentata, accetta ed acquista, ai sensi dell'articolo 27 della legge 865/71, la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare in **Sarno alla località o via Ingegno** e precisamente:

-Zona di terreno della superficie reale di mq. e catastale di mq., costituente il Lotto numero del P.I.P. località o via Ingegno, confinante nei vari lati con lotto numero a, viabilità di progetto ad, lotto numero a e con lotto numero ad Il descritto lotto di terreno Riportato nel Catasto Terreni del Comune di Sarno come segue:

- foglio 18, particella, semin irrig , classe 2, ha, R.D. Euro, R.A. Euro

- foglio 18, particella, semin irrig, classe 2, ha R.D.Euro R.A.Euro

- foglio 18, particella, semin irrig, classe 2, ha R.D.Euro R.A.Euro
- foglio 18, particella, semin irrig, classe 2, ha R.D.Euro R.A.Euro
- foglio 18, particella, semin irrig, classe 2, ha ... R.D.Euro R.A.Euro
- foglio 18, particella, semin irrig, classe 2, ha R.D.Euro R.A.Euro
- foglio 18, particella, semin irrig, classe 2, ha R.D.Euro R.A.Euro
- foglio 18, particella, semin irrig, classe 2, ha R.D.Euro R.A.Euro
- foglio 18, particella, semin irrig, classe 2, ha R.D.Euro R.A.Euro
- foglio 18, particella, semin irrig, classe 2, ha R.D.Euro R.A.Euro
- foglio 18, particella, semin irrig, classe 2, ha R.D.Euro R.A.Euro

ARTICOLO SECONDO) CORRISPETTIVO E MODALITA' DI PAGAMENTO

Dato atto che i terreni costituenti i lotti industriali vengono commercializzati dalla società Agro Invest s.p.a. al prezzo di Euro 95,00 per ciascun metro quadrato come stabilito dall'art. 2 del bando pubblicato in data, il corrispettivo della presente assegnazione, del lotto di terreno di mq., pari alla superficie reale del lotto numero è stato tra le parti convenuto in **Euro** oltre I.V.A. nella misura del 22% , per un totale di **Euro**

L'impresa è obbligata, come previsto dall'art. 9.5 del bando, a pagare un ulteriore importo a conguaglio, successivamente al pagamento del corrispettivo sopra citato, nella identica misura di quella che Agro Invest Spa ha diritto di richiedere alle imprese assegnatarie dei precedenti bandi di assegnazione lotti nel P.I.P. del Comune di Sarno in via Ingegno, rispettivamente pubblicati in data 30.04.1999, 30.07.2003, 09.03.2006, 15.06.2011 e 21.06.2012.

Qualora il Comune di Sarno ottenga, successivamente alla pubblicazione del presente bando, contributi pubblici per l'acquisizione delle aree l'ammontare degli stessi sarà rimborsato in misura proporzionale tra tutti gli assegnatari aventi diritto, nei limiti stabiliti dalle normative della Unione Europea, dello

Stato e della Regione Campania.

Le parti, da me Notaio edotte circa le responsabilità in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000, dichiarano che il detto prezzo è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:

- **Euro** sono stati versati prima del presente atto a mezzo i seguenti bonifici bancari effettuati in favore della società Agro Invest S.p.A.

- bonifico bancario del di Euro00 effettuato dalla Banca..... Sportello di numero CRO

- bonifico bancario del di Euro effettuato dalla Banca di filiale di numero CRO

ARTICOLO TERZO

Si rinuncia all'ipoteca legale

ARTICOLO QUARTO

Restano a totale carico, cura e spese della società assegnataria le opere di allacciamento ai pubblici servizi ed alle opere di urbanizzazione primaria.

ARTICOLO QUINTO

MODALITA' DELL'ASSEGNAZIONE

L'assegnazione dell'immobile indicato avviene a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come constatato nel verbale di accesso ai luoghi e di consistenza redatto dal tecnico preposto alle operazioni di esproprio, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, ragioni e servitù derivanti dallo stato di luoghi e dai titoli di provenienza.

Gli allacciamenti dei singoli edifici alle reti dei pubblici servizi sono a carico dell'Assegnataria, fermo restando le migliori condizioni previste dalle convenzioni con i soggetti gestori.

La parte cedente presta ogni altra garanzia di legge ed in particolare garantisce la piena esclusiva e legittima proprietà e giuridica disponibilità nonché la libertà da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli, da pendenze tributarie per imposte sia dirette che indirette, da vincoli derivanti da asservimenti edilizi e da pendenze legali e/ o amministrative, con dichiarazione di non aver posto in essere atti limitativi della proprietà e disponibilità del bene ceduto.

Si precisa inoltre che essendo il suddetto terreno acquistato dal Comune di Sarno con atto di cessione volontaria e con decreti di esproprio, eventuali diritti di terzi potranno essere fatti valere esclusivamente sul corrispettivo della cessione e ciò ai sensi dell'art. 52 legge 25 giugno 1865 n. 2359 quindi nei confronti delle rispettive parti alienanti.

ARTICOLO SESTO

L'Impresa Assegnataria ha preso cognizione dello stato dei luoghi, a seguito delle operazioni di ricognizione del lotto assegnato come risulta da relativo verbale.....protocollo n.....L'Impresa Assegnataria viene immessa nel possesso del lotto per tutti gli effetti giuridici ed economici, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto.

ARTICOLO SETTIMO

L'impresa assegnataria si obbliga a chiedere al Comune di Sarno, i dovuti permessi a costruire. 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 stipula dell'atto pubblico di assegnazione, dovrà essere presentato al Comune di Sarno il progetto esecutivo ai fini della richiesta del permesso di costruire;
- b) entro 60 giorni dal rilascio del permesso di costruire dovranno avere inizio i lavori per la realizzazione dell'opificio;

c) entro 15 mesi dal rilascio del permesso e comunque non oltre 20 mesi dalla stipula dell'atto pubblico suddetto dovranno essere completati i lavori;

d) entro 36 mesi dall'inizio dei lavori di costruzione dell'opificio dovrà essere assicurato il pieno regime alle produzioni programmate.

Il mancato rispetto dei tempi sopra indicati determina la risoluzione espressa dell'atto pubblico di assegnazione e di trasferimento in proprietà del suolo, ai sensi dell'art. 1456 e art. 1457 del codice civile .

I termini di inizio e di completamento dei lavori di costruzione previsti nell'atto di assegnazione potranno essere prorogati a discrezione insindacabile del Comune qualora la società non abbia potuto osservarli per comprovati motivi di forza maggiore o comunque comprovati motivi non dipendenti dalla sua volontà.

Il Comune di Sarno e per conto suo la società Agro Invest Spa realizzerà le indispensabili opere di urbanizzazione relative all'intervento pubblico in oggetto.

Le spese di gestione e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione sopra descritte, saranno a totale carico del Comune.

ARTICOLO OTTAVO

Così come dichiarato nella domanda di assegnazione, l'impresa Assegnataria si obbliga a tenere impiegato un numero complessivo di dipendenti non inferiore a per un periodo minimo di tre anni decorrenti dall'attivazione a regime dell'impianto previsto entro trentasei mesi dall'inizio dei lavori di costruzione dell'opificio.

Il numero complessivo dei dipendenti sopra indicato potrà subire eventuali riduzioni solo entro un margine di tolleranza massimo del dieci per cento.

L'impresa assegnataria si obbliga a destinare l'area oggetto della presente convenzione ad impianto

produttivo nel rispetto del bando e della norma di assegnazione.

Ogni altra utilizzazione diversa da quella produttiva comporterà a carico dell'assegnataria la decadenza dal decreto di assegnazione.

ARTICOLO NONO

ATTIVITA' DI CONTROLLO DEL COMUNE - GARANZIE E SANZIONI.

L'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di verificare l'esatto adempimento da parte dell'Impresa Assegnataria degli obblighi assunti in sede di domanda di assegnazione nonché di quelli discendenti con la firma del presente atto pubblico di assegnazione.

La violazione dell'obbligo delle utilizzazioni delle unità lavorative previste nell'articolo otto, del presente atto darà luogo alla decadenza dell'assegnazione dell'area e la risoluzione di diritto espressa del presente atto ovvero alla revoca del permesso di costruire, oltre che all'applicazione delle sanzioni previste ai sensi del quinto comma dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni.

A garanzia di tutti gli obblighi assunti e derivanti dal bando di concorso e dal presente contratto, l'impresa assegnataria ha provveduto in precedenza di questo atto, alla presentazione alla società Agro Invest Spa, di polizza fidejussoria n. emessa dalla società inper un importo di Euro pari a circa il 20% del corrispettivo stabilito per l'assegnazione dell'area industriale costituente il Lotto numero

Tale polizza potrà essere svincolata una volta accertato l'esatto adempimento degli obblighi indicati nel presente articolo, viceversa in caso di violazione dei predetti obblighi, essa verrà incamerata quale sanzione pecuniaria a titolo di penale.

ARTICOLO DECIMO

LIMITI DELLA CESSIONE

La proprietà del lotto assegnato può essere ipotecata solamente in favore di Enti o Istituti di Credito per la concessione di mutui necessari per la costruzione degli insediamenti sull'area oggetto della presente convenzione, sempre che la costituzione di ipoteca sia espressamente richiesta come condizione necessaria per il mutuo.

E' vietata la cessione a terzi del diritto di proprietà per un periodo di venti anni dal rilascio del certificato di agibilità.

Decorsi venti anni dal rilascio di detto certificato, le aree, gli opifici ed i manufatti potranno essere alienati o essere oggetto di diritti reali di godimento con l'obbligo di versare al Comune una somma corrispondente alla differenza fra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisto e di esproprio rivalutato sulla base della variazione dei prezzi calcolata dall'ISTAT; la differenza stessa sarà calcolata dall'Ufficio del Territorio di Salerno ex U.T.E.

ARTICOLO UNDICESIMO

MODALITA' E LIMITI ALLA LOCAZIONE

Decorsi dieci anni dal rilascio del certificato di agibilità, gli opifici ed i manufatti potranno essere ceduti in locazione al prezzo che sarà determinato dall'Ufficio del Territorio di Salerno ex U.T.E. tenendo conto dello stato di conservazione e del valore dell'area su cui insistono i manufatti.

Nel caso di revisione dei canoni stessi la revisione sarà effettuata ogni cinque anni con gli stessi criteri e modalità di cui sopra.

ARTICOLO DODICESIMO

OBBLIGHI E PENALITA'

Nel caso di inosservanza da parte della impresa assegnataria dei criteri di applicazione dei canoni di locazione, il Comune applicherà una penale pari a due volte la differenza fra i canoni percepiti ed i canoni prestabiliti, per tutto il tempo in cui l'infrazione sarà stata commessa.

Nel caso di inosservanza del divieto di cessione a terzi del diritto di proprietà e del mancato rispetto dei termini e delle modalità di cessione, l'assegnatario decadrà da tale diritto per la parte oggetto della contestazione ed il terreno con le opere su di esso eventualmente realizzate rientreranno nella disponibilità del Comune.

Il Comune stesso rimborserà al concessionario decaduto una somma pari al prezzo di esproprio calcolato sulla base delle Tabelle Regionali vigenti rispetto ai valori agricoli medi. Nel caso di inosservanza dei prescritti termini di inizio ed ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici e dei manufatti, il Comune prescriverà nuovi termini perentori per l'ultimazione degli stessi, con l'applicazione di una penale pari ad Euro 25,82 per ogni metro quadrato assegnato. Trascorsi inutilmente i nuovi termini l'assegnataria decadrà dai propri diritti ed il terreno per la parte oggetto di contestazione con le opere su di esso eventualmente realizzate rientreranno nella disponibilità del Comune.

La pronuncia della decadenza della presente convenzione deve essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati, ovvero dalla diffida ad adempiere, con contemporanea fissazione di un congruo termine non inferiore a giorni trenta entro il quale l'Impresa assegnataria potrà presentare le proprie deduzioni.

ARTICOLO TREDICESIMO

REGIME FISCALE E SPESE

Il presente trasferimento è soggetto ad I.V.A.

La parte acquirente chiede di volersi avvalere delle seguenti agevolazioni:

-esenzione dalla imposta di bollo ai sensi dell'art. 22 Tab. B del D.P.R. 26.10.1972 n. 642 (Disciplina dell'imposta di bollo);

- imposta di registro in misura fissa;

- esenzione dall'imposta ipotecaria e catastale ai sensi dell'art. 32 II comma D.P.R. 29.09.1973 n. 601

trattandosi di atto di trasferimento di aree ricadenti in zona P.I.P

ARTICOLO QUATTORDICESIMO

PARTICOLARI OBBLIGHI TRASCRIZIONE

L'impresa assegnataria si impegna per sé ed i propri aventi causa in caso di alienazione degli immobili, ad inserire integralmente i patti riportati agli articoli 10-11-12-13-14 del presente atto nonchè il presente patto neo rogito di compravendita.

ARTICOLO QUINDICESIMO

CLAUSOLA FINALE

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000 , consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace dichiarano che la presente cessione è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli articoli 1754 e segg. c.c.

ARTICOLO SEDICESIMO

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001n. 380 come modificato dal D.L. 27.12.2002 n. 301 recante il T.U. delle Disposizioni Legislative e regolamentari in materia di edilizia, la parte cedente, esibisce certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sarno che si allega al presente

atto sotto la lettera "A". La parte cedente dichiara che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che abbiano comportato variazioni rispetto alle risultanze del detto certificato.

ARTICOLO DICIASSETTESIMO

Per quanto non previsto o specificato, si intendono qui riportate tutte le norme di legge che regolano la materia.

ARTICOLO DICIOTTESIMO

Imposte e spese del presente atto sono a carico della società cessionaria.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati, dei quali dichiarano di avere piena ed esatta conoscenza.

E richiesto

io Notaio ho ricevuto il presente Atto letto alle parti, che lo approvano.

Consta di sei fogli scritti parte a macchina e parte a mano da me Notaio su pagine ventuno intere e sulla ventiduesima sin qui.

Sottoscritto alle ore

Firmato

.....

.....

Notaio

Sigillo