

**PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMPRESORIE DENOMINATO  
“TAURANA”**

**NEI COMUNI DI DI ANGRÌ, S. EGIDIO DEL MONTE ALBINO, S. MARZANO SUL SARNO**

**CONVENZIONE**

(atto preliminare di compravendita)



Comune di  
Angri



Comune di  
S. Egidio del Monte Albino



Comune di  
S. Marzano sul Sarno



**COMUNI DI ANGRI, SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO, SAN MARZANO SUL SARNO  
PROVINCIA DI SALERNO**

**CONVENZIONE DI CESSIONE IN PROPRIETA'  
DELLE ZONE DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)**

L'anno .....il giorno ..... del mese di ..... presso la sede legale ed operativa della società per azioni denominata “ **Agenzia per lo Sviluppo del Sistema Territoriale della Valle del Sarno S.P.A.**”, già Agro Invest s.p.a., in Nocera Inferiore alla Via Raffaele Libroia n. 52, sono presenti:

- 1) il **dott. Felice Ianniello** nato a Nocera Inferiore il 17/10/1956 il quale interviene nella sua qualità di Amministratore Unico e legale r.p.t. della società per azioni “**Agenzia per lo Sviluppo del Sistema Territoriale della Valle del Sarno**” con sede legale in Nocera Inferiore alla Via Raffaele Libroia n. 46 ed operativa in Angri alla Via Michelangelo s.n.c., C.F. e Partita IVA 03597460652, in virtù di quanto stabilito dall'Assemblea ordinaria dei Soci del 7 settembre 2015 e del verbale dell'Assemblea straordinaria dei Soci del 14 ottobre 2015, di seguito indicata «Agenzia per lo Sviluppo» ;
- 2) l'impresa ..... in persona dell'Amministratore Unico e legale r.p.t., sig....., n. partita I.V.A. e n. iscrizione alla CCIAA di .....: ..... con sede legale in ....., nel presente atto indicata «Impresa Assegnataria»,

**Premesso**

1. che i Comuni di seguito indicati con delibere, dei rispettivi Consigli Comunali hanno deliberato la costituzione di Agro Invest spa, 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):
  - a. Comune di Angri con delibera n. 9 del 20.07.1999 ed ha sottoscritto una quota di capitale sociale pari ad Euro 180.759,91 ;
  - b. Comune di S. Egidio del Monte Albino con delibera n. 27 del 21.07.1999 ed ha sottoscritto una quota di capitale sociale pari ad Euro 51.645,68 ;
  - c. Comune di S. Marzano sul Sarno con delibera n. 63 del 15.07.1999 ed ha sottoscritto una quota di capitale sociale pari ad Euro 56.810,25 ;
2. che con le suddette delibere è stato approvato lo statuto e l'affidamento alla spa “Agro Invest” dei compiti e delle funzioni in materia di promozione, realizzazione e gestione di aree industriali, servizi alle imprese ed interventi di trasformazione urbana, così come meglio precisati nel prosieguo della presente convenzione;
3. che a seguito del programma di pubblica sottoscrizione, promosso dalla Provincia di Salerno, ai sensi dell'art.2333 e segg. del Codice Civile, in attuazione degli atti innanzi citati, con atto, rep.

N.17049, racc. n.5191, rogato dal dr. Tommaso D’Amaro, notaio in Angri, è stata costituita in data 21 ottobre 1999 la società per azioni “ Agro Invest”;

4. che in data 31 maggio 2004 è stato stipulato un Accordo di Programma tra le Amministrazioni Comunali Stipulanti, la Regione Campania, la Provincia di Salerno ed altre Amministrazioni Pubbliche interessate avente per oggetto Realizzazione del Piano Insediamenti Produttivi in località “ Taurana”, mediante:

- Individuazione di una area industriale intercomunale, destinata ad insediamenti produttivi di interesse comprensoriale - Distretto industriale Nocera Inferiore, in variante ai PRG dei Comuni promotori;
- adozione ed approvazione della predetta variante- ex art. 34, comma 4, D.lgs 267/2000;
- Adozione ed Approvazione contestuale del P.I.P. nell’area così individuata, denominato "Taurana", ai sensi e per gli effetti dell’art. 27 della L. 865/1971;
- Affidamento ad Agro Invest spa, società mista a prevalente capitale pubblico, di cui i Comuni promotori sono soci e fondatori, dell’attuazione dell’iniziativa, conformemente allo statuto sociale, ai sensi dell’art.120 del D.Lgs. 267/2000 ed approvazione dello schema di convenzione che ne disciplina obiettivi, obblighi e modalità.

5. che tale Accordo, che si intende qui integralmente richiamato e parte integrante della presente convenzione, è stato approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.683 del 29.12.2005 ed è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n.6 del 30 gennaio 2006. L’Accordo è stato ratificato con delibere dei rispettivi Consigli Comunali :

- delibera n. 10 del 10.06.04 del Consiglio Comunale del Comune di Angri;
- delibera n. 32 del 29.06.04 del Consiglio Comunale del Comune di S. Egidio del Monte Albino;
- delibera n. 23 del 29.06.04 del Consiglio Comunale del Comune di S Marzano sul Sarno;

6. che in data 21 febbraio 2006, dinnanzi al Segretario Generale del Comune di Angri, rep.861 è stata stipulata la convenzione tra Agro Invest S.p.A. ed i Comuni innanzi indicati, con la quale sono stati disciplinati gli obblighi ed i diritti tra Agro Invest S.p.A. ed i Comuni interessati, in virtù del citato Accordo di Programma, che ha affidato alla società i compiti di dare attuazione al Piano Insediamenti Produttivi Comprensoriale in località “Taurana”;

7. che in data 19 dicembre 2016 è stato pubblicato il bando per l’assegnazione dei lotti di terreno ancora disponibili all’interno del PIP comprensoriale denominato “Taurana”;

8. che l’Assemblea dei soci di Agro Invest spa riunitasi in seduta straordinaria il 14.10.2015 presso la sede della Provincia di Salerno in via Roma – Palazzo Sant’Agostino approvava le modifiche statutarie proposte dall’Amministratore Unico, dott. Felice Ianniello, deliberando, tra l’altro, la modifica della denominazione sociale in “ **Agenzia per lo Sviluppo del Sistema Territoriale della Valle del Sarno S.P.A.**”;

9. che l’impresa ..... presentava domanda per l’assegnazione di un lotto industriale, acquisita al protocollo generale al n. ....;

#### **Dato atto:**

11. che l’art. 3 della convenzione rep. 861 del 21.02.2006 stipulata con i Comuni interessati impegna la società a commercializzare le aree del P.I.P. “secondo criteri oggettivi, predeterminati, di qualità delle attività produttive aziendali e di incremento dell’occupazione, ad un costo minimo di mercato, fermo restando la necessità di garantire il funzionamento della società e la capacità di sviluppo di nuove iniziative”;

12. che ad Agro Invest spa, ora Agenzia per lo Sviluppo, con la suindicata convenzione, è stata affidata la realizzazione e la gestione di tutte le aree, le opere e le infrastrutture connesse di urbanizzazione dell'area P.I.P comprensoriale in località Taurana;

#### **Visto**

- l'art. 27 della legge 22.10.1971 n.865 e successive modificazioni ed integrazioni che norma e regola gli interventi nelle aree destinate a nuovi insediamenti produttivi ed in particolare l'ultimo capoverso dell'articolo medesimo, nonché l'art.120 del decreto legislativo 18.08.2000 n.267;

Tutto ciò premesso e considerato,

**l'Agenzia per lo Sviluppo del Sistema Territoriale della Valle del Sarno s.p.a. già AGRO INVEST s.p.a. assegna**, per l'attuazione del piano per gli insediamenti produttivi, **all'impresa .....** che accetta, ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/71, **il lotto di terreno edificabile n. .... della superficie grafica di mq. .... circa**, all'interno del P.I.P. Comprensoriale "Taurana". Il terreno in questione è quello meglio descritto nella planimetria allegata sub " a " che, debitamente sottoscritta dalle parti forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

L'assegnazione dell'immobile indicato avverrà a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come sarà constatato nel verbale di accesso ai luoghi e di consistenza redatto dal tecnico incaricato dell'attuazione delle procedure di esproprio dell'area.

L'assegnazione dell'area di cui sopra è disciplinata dalle seguenti clausole contrattuali:

#### **art.1 – Modalità Assegnazione e Progetto**

1.1 Con la presente convenzione si regolano gli obblighi che assume l'Impresa Assegnataria, in modo che far data dal trasferimento del possesso dell'area alla medesima, sia consentito alla suddetta Impresa Assegnataria di avviare nel modo più celere il programma di investimento presentato.

1.2 Successivamente, come indicato dall'art. 1.5 che segue, le parti perverranno alla stipula dell'atto definitivo di trasferimento in proprietà dell'area assegnata. L'Impresa Assegnataria si obbliga sin d'ora ad accettare che il suddetto atto definitivo conterrà e prevederà tutte le clausole, obblighi e condizioni contenute nella presente convenzione di assegnazione.

1.3 L'Impresa Assegnataria si obbliga, in virtù di quanto predetto, ad attuare, immediatamente dopo l'immissione in possesso nel lotto di terreno in oggetto, il proprio programma d'investimento, presentato a seguito del bando pubblico per l'assegnazione dei lotti del P.I.P. Taurana del 16 dicembre 2014, con le modalità, oneri ed obblighi previsti dal citato bando e dalla presente convenzione.

1.4 L'Impresa Assegnataria dichiara di accettare senza alcuna riserva il criterio di individuazione convenzionale del corrispettivo, che si obbliga a pagare a fronte dell'assegnazione dell'area oggetto del presente atto, comprensivo di tutti gli oneri del trasferimento, prima del possesso e successivamente della proprietà della medesima area. Tale criterio è fissato nel successivo art. 2.

1.5 L'Impresa Assegnataria si obbliga alla stipula dell'atto definitivo di trasferimento in proprietà quando ciò le sarà richiesto da Agro Invest spa ora Agenzia per lo Sviluppo, fermo quanto convenuto e previsto dal successivo art. 2 per la determinazione finale del corrispettivo.

1.6 L'Impresa Assegnataria accetta espressamente che la stipula dell'atto definitivo resta subordinata alla preventiva definizione dei rapporti con le precedenti imprese assegnatarie/proprietarie dei lotti.

1.7 Sull'area sopra descritta "l' Impresa Assegnataria" si obbliga nei confronti di AGRO INVEST ora Agenzia per lo Sviluppo a realizzare nei tempi e con le caratteristiche riportate nel programma di sviluppo aziendale, presentato ai sensi dell'art. 4.2.5 del bando per l'assegnazione, allegato alla presente convenzione, un insediamento produttivo, per una superficie coperta non inferiore al 75% dell'area massima copribile in base ai parametri urbanistici fissati dalle N.T.A..

1.8 Il progetto esecutivo dell'insediamento produttivo dovrà essere presentato ad AGRO INVEST ora Agenzia per lo Sviluppo, munito di tutti gli elementi tecnici richiesti dalle norme di legge, entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto Il progetto dovrà essere presentato corredato di tutte le domande e le dichiarazioni previste per l'attivazione del procedimento amministrativo di autorizzazione, mediante autocertificazione, previsto dal capo III del D.P.R. 20 ottobre 1998 n.447 e successive modificazioni.

1.9 L'Impresa Assegnataria si obbliga a recepire nel progetto esecutivo suddetto le norme ed i parametri urbanistici disciplinate dall'elaborato relativo alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Insediamenti Produttivi in località Taurana, nonché le indicazioni e prescrizioni contenute nel capo III del medesimo elaborato, al fine di rendere il più possibile razionale ed efficiente la realizzazione dei manufatti dell'intera area industriale.

1.10 Qualora il progetto presentato non risulti conforme al programma di sviluppo aziendale, ovvero non risulti conforme alle norme indicate nel precedente comma 8 art.1, AGRO INVEST ora Agenzia per lo Sviluppo assegnerà un termine non superiore a 30 giorni all'impresa Assegnataria per le modifiche e/o integrazioni necessarie. Decorso tale termine, entro i successivi quindici giorni Agro Invest, si pronuncerà definitivamente sulla conformità del progetto al programma di sviluppo ed al disciplinare tecnico. In caso negativo il presente contratto di assegnazione sarà risolto ai sensi degli artt.1456 , 1457 del Codice Civile.

1.11 AGRO INVEST ora Agenzia per lo Sviluppo provvederà, a seguito di apposito protocollo d'intesa da stipulare, al necessario concerto con lo SUAP dell'Agro Nocerino Sarnese ed i Comuni interessati, a mezzo di apposita conferenza dei servizi, ad avviare la verifica della conformità del progetto alle normative vigenti, entro 15 giorni dalla presentazione del progetto esecutivo, di cui al precedente punto 1.7.

1.12 In ogni caso nell'ipotesi che il procedimento autorizzativi avente per oggetto il rilascio del permesso di costruire e/o altre autorizzazione previste dalle legge, AGRO INVEST ora Agenzia per lo Sviluppo dichiarerà risolto il presente contratto di assegnazione, ai sensi degli artt.1456 , 1457 del Codice Civile.

## **art. 2 – Corrispettivo e modalità pagamento**

2.1 Dato atto che i terreni costituenti i lotti industriali vengono commercializzati dall'Agenzia per lo Sviluppo al prezzo di **euro 110,00 oltre IVA** per ciascun metro quadrato, così come stabilito dal bando del 19 dicembre 2016 citato in premessa, l'Impresa Assegnataria si obbliga a pagare all'Agenzia per lo Sviluppo con la stipula del seguente atto preliminare di assegnazione **l'importo di euro .....** oltre i.v.a. come per legge (22%) a cui occorre aggiungere la somma di euro ..... iva (22%), dunque complessivamente pari ed **euro .....** iva incl. (22).

2.2 Limitatamente alle procedure di esproprio, l'Impresa Assegnataria si obbliga, anche dopo la stipula del presente atto, a pagare un conguaglio a favore della società "AGRO INVEST S.P.A." ora "Agenzia per lo Sviluppo" qualora il costo di esproprio risulti comunque superiore a quello previsto e, pertanto, il corrispettivo totale relativo alla cessione dell'area di cui innanzi, determinato convenzionalmente, risulti inferiore ai costi sostenuti dalla società "AGRO INVEST S.P.A." ora Agenzia per lo Sviluppo. Il costo

definitivo di esproprio delle aree costituenti il P.I.P., ai fini dell'applicazione del presente articolo, sarà quello definitivamente fissato a seguito della conclusione del procedimento di stima dell'indennità di esproprio prevista dalla legge, dell'offerta e del pagamento della medesima, nonché della conclusione di eventuali contenziosi dinnanzi all'Autorità Giudiziaria competente ad esprimersi sull'importo dell'indennità medesima. Il suddetto corrispettivo, oltre al costo relativo al valore dei terreni acquistati, dovrà essere comprensivo di tutte le spese, onorari ed ogni altro onere, anche finanziario, sopportato dalla società "AGRO INVEST S.P.A." ora Agenzia per lo Sviluppo per la definizione del costo finale dei suoli costituenti il P.I.P. Il pagamento di detto conguaglio dovrà essere effettuato dall'Impresa Assegnataria entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta della parte concedente, corredata da analitica relazione giustificatrice dei costi aggiuntivi sostenuti, da effettuare a mezzo lettera raccomandata A/R. Parimenti, qualora il costo definitivo dell'esproprio del lotto oggetto del presente atto, risulti inferiore a quello previsto, la società "AGRO INVEST S.P.A." si obbliga a restituire all'Impresa Assegnataria la differenza risultante, entro 12 (dodici) mesi dall'accertamento. Nessun interesse sarà dovuto su tale importo. Qualora la società "AGRO INVEST S.P.A." ottenga ulteriori contributi pubblici per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, l'ammontare degli stessi sarà rimborsato in misura proporzionale tra tutti gli assegnatari aventi diritto, nei limiti stabiliti dalle normative dell'Unione Europea, dello Stato e della Regione Campania.

2.3 All'atto della stipula della presente convenzione l'impresa assegnataria provvede a regolare il pagamento del 50 % del corrispettivo pari ad euro ..... oltre iva, per un totale iva incl. (22%) di **euro .....** con le seguenti modalità:

a) l'importo di euro .....

2.4 L'Impresa assegnataria si obbliga a pagare il saldo di quanto convenzionalmente dovuto almeno quindici giorni prima dalla data fissata per lo svolgimento delle operazioni di immissione in possesso.

2.5 Qualora l'Agenzia per lo Sviluppo ottenga ulteriori contributi pubblici per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria l'ammontare degli stessi sarà rimborsato in misura proporzionale tra tutti gli assegnatari aventi diritto, nei limiti stabiliti dalle normative dell'Unione Europea, dello Stato e della Regione Campania.

2.6 Resta stabilito, che, ai fini del corrispettivo dovuto dall'Impresa Assegnataria ai sensi del presente articolo, l'entità della superficie dell'area posta a base del calcolo dell'importo da pagare è convenzionalmente determinato dal frazionamento catastale a conclusione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione ed al termine delle operazioni tecniche amministrative relative agli espropri per pubblica utilità dei lotti industriali.

### **art. 3 – Stato del suolo**

3.1 Il terreno viene ceduto ed accettato nello stato di fatto in cui si trova attualmente, con ogni annesso e connesso, adiacenze e pertinenze e con usi, diritti, ragioni, azioni, comunioni, e con le servitù attive e passive in quanto esistenti e legalmente competenti, senza che possa essere avanzata dall'impresa ..... alcuna pretesa, di ordine tecnico e/o economico per l'eventuale necessità di pulizia e rimozione di materiali vari. L'impresa assegnataria accetta espressamente che i lavori necessari per integrare / modificare gli allacci e gli accessi derivanti dalla rimodulazione restano esclusivamente a suo carico sollevando l'Agenzia per lo Sviluppo da qualsiasi spesa aggiuntiva.

3.2 Le operazioni di immissione nel possesso del terreno costituente il lotto assegnato potranno svolgersi entro 90 gg. dalla firma della presente convenzione.

3.3 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.

#### **art. 4 – Obblighi verso Comuni**

4.1 Restano esclusi dalla presente Convenzione gli obblighi dell'Impresa Assegnataria nei confronti del Comune di riferimento al lotto assegnato per altre spese e diritti per il rilascio del permesso di costruire.

#### **art. 5 - Fideiussioni**

5.1 **L' Impresa Assegnataria** si impegna a **presentare entro il ..... una polizza fideiussoria** a garanzia dell'obbligo di rispettare gli impegni assunti con la presentazione del programma di sviluppo aziendale ai sensi dell'art. 4.2, n.5 del Bando per l'assegnazione dei lotti.

In particolare si da atto che tale fideiussione garantisce per un periodo di 24 mesi, a decorrere dalla data di inizio concreto dell'attività produttiva dell'opificio, che l' Impresa Assegnataria rispetti e documenti, con le modalità ed i tempi che l'Agenzia per lo Sviluppo avrà diritto a richiedere in qualsiasi momento:

- a) l'assunzione ed il mantenimento del numero di dipendenti previsti dal programma;
- b) la qualità e le quantità delle produzioni previste del programma;
- c) l'applicazione dei contratti collettivi nazionali di lavoro nei confronti dei dipendenti ;
- d) le norme di legge in materia urbanistica ed in materia ambientale.

5.2 La fideiussione prevista dal precedente punto 5.1 deve essere prestata per un importo di **euro .....** pari al 50% dell'importo convenzionalmente determinato ed indicato all'art.2.1.

5.3 Si precisa che la suindicata polizza fideiussoria dovrà contenere la seguente clausola:

" - La banca ( o la Società Assicuratrice) sottoscritta dichiara di prestare fideiussione e si impegna a versare ad Agro Invest ora Agenzia per lo Sviluppo in qualsiasi momento, qualunque somma da essa richiesta, fino a concorrenza con l'importo garantito, con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice Civile e di rinunciare ad avvalersi della condizione contenuta nell'art 1957 co I del Codice Civile."

#### **art. 6 – Tempi di attuazione e sanzioni**

6.1 L' Impresa Assegnataria si impegna nei confronti dell' Agenzia per lo Sviluppo, conformemente a quanto previsto dall'art. 8.5 del bando pubblico a dare inizio ai lavori ed ad attuare il programma industriale presentato secondo i seguenti limiti temporali essenziali, ai sensi dell'art.1457 del Cod. Civile:

a) entro 90 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, subordinatamente alla definizione dei rapporti con le precedenti imprese assegnatarie proprietarie dei lotti;

b) entro 30 giorni dallo svolgimento delle operazioni di immissione, dovrà essere presentato ad Agro Invest spa 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.

6.2 Il mancato rispetto anche soltanto di uno dei tempi indicati specificatamente nel precedente punto 6.1 determina la risoluzione espressa della convenzione di assegnazione e di trasferimento in proprietà del suolo, ai sensi dell'art. 1456 e art.1457 del codice civile , fatto salvo quanto previsto dai successivi artt. 6.4 , nonché comporterà l'applicazione della penalità previste dal successivo art. 10 .

6.3 I lavori risulteranno iniziati quando saranno iniziate le opere di fondazione ed ultimati alla data del relativo verbale, redatto nelle forme e nei modi di legge, che verrà inviato ad AGRO INVEST ora Agenzia per lo Sviluppo a cura della Impresa Assegnataria.

6.4 I termini di inizio e di ultimazione dei lavori potranno essere prorogati a richiesta della Impresa Assegnataria per comprovati motivi di necessità, per una sola volta, non oltre il limite dei sei mesi.

6.5 L'impresa si obbliga ad inviare ad AGRO INVEST spa ora Agenzia per lo Sviluppo copia del verbale di consegna ed inizio concreto dei lavori, nonché relazioni con periodicità almeno semestrale, redatte e sottoscritte dal direttore dei lavori, circa l'avanzamento dei medesimi lavori.

6.6 AGRO INVEST ora Agenzia per lo Sviluppo si riserva di eseguire in qualsiasi momento durante il corso dei lavori ispezioni o visite di controllo, al fine di accertare la rispondenza delle opere eseguite al programma di sviluppo aziendale.

#### **art. 7 – Limiti alla cessione**

7.1 E' vietata la cessione a terzi dell'area non ancora edificata.

7.2 L'impresa assegnataria si obbliga, per se ed i suoi aventi causa a conservare e rispettare le destinazioni d'uso previste nella presente convenzione e nei progetti edilizi approvati.

7.3 E' vietato all'Impresa Assegnataria alienare il lotto assegnato e/o il fabbricato industriale realizzato prima che siano trascorsi almeno cinque anni dalla stipula dell'atto definitivo di trasferimento dell'area, stipulato dall'Impresa Assegnataria con Agro Invest spa, ai sensi del precedente art. 1.5 .

7.4 Trascorsi cinque anni, nei successivi quindici anni, qualora l'Impresa Assegnataria, intenda alienare l'opificio industriale realizzato ha l'obbligo di offrire in prelazione il lotto e l'immobile realizzato ad Agro Invest spa ora Agenzia per lo Sviluppo o ai suoi aventi causa.

7.5 In ogni caso l'alienazione potrà essere effettuata esclusivamente a favore di altra impresa che abbia i requisiti soggettivi ed oggettivi, come previsti dal bando e dagli altri atti regolamentari concernenti il Piano Insediamenti Produttivi denominato Taurana, nonché dalla leggi vigenti in materia.

7.6 Agro Invest spa ha un termine massimo di mesi sei dalla richiesta del proprietario per esercitare tale diritto in proprio o indicando altra impresa assegnataria.

7.7 AGRO INVEST spa qualora non ritenga opportuno avvalersi del suddetto diritto, potrà autorizzare l'alienazione a terzi.

7.8 L'impresa cedente si impegna a fornire ad AGRO INVEST, nel momento in cui propone la ditta subentrante, tutti i documenti comprovanti che la stessa ha i requisiti per l'acquisto del lotto e dell'immobile.

### **art. 8 – Stima valore immobile**

8.1 Il prezzo di alienazione degli immobili verrà stabilito in contraddittorio tra AGRO INVEST spa e l'IMPRESA ASSEGNATARIA secondo i seguenti criteri e modalità:

8.2 L'IMPRESA ASSEGNATARIA, fatti salvi il divieto e limitazioni stabilite nell'art. 7, qualora si determini ad alienare l'immobile di sua proprietà e contestualmente cedere il diritto di proprietà dell'area, deve presentare istanza ad AGRO INVEST, allegando la documentazione tecnico/contabile occorrente alla determinazione del prezzo dell'immobile stesso.

8.3 AGRO INVEST ora Agenzia per lo Sviluppo fissa, entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta, il prezzo dell'immobile che sarà determinato secondo le seguenti modalità:

- a) Quota parte del valore di acquisto del suolo, pari al 90% del valore convenzionale del suolo, determinato ai sensi del precedente art.2, aggiornato in base all'indice ISTAT, dalla data di stipula della convenzione, alla data della richiesta di alienazione;
- b) costo effettivo documentato della costruzione e relative opere di pertinenza (sistemazione esterna, recinzione, ecc. ...) aggiornato in base all'indice generale ISTAT, dalla data di stipula della convenzione, alla data della richiesta di alienazione;
- c) costo effettivo documentato di eventuali opere eseguite successivamente alla fine dei lavori, aggiornato in base all'indice generale ISTAT, dalla data di stipula della convenzione, alla data della richiesta di alienazione;
- d) oneri generali relativi a: spese di acquisizione, spese tecniche di progettazione e direzione lavori nella misura forfetaria del 5 % della somma degli importi conseguenti a precedenti punti a),b)c),d),e).

8.4 Il prezzo come sopra determinato, dovrà essere diminuito, sulla base della vetustà dello edificio e dello stato di conservazione, di una percentuale dell'2% per ogni anno o frazione di anno superiore a sei mesi, a partire dal terzo anno successivo alla fine dei lavori, fino al 20° anno.

### **art. 9 - Modalità e limiti locazione**

9.1 Le unità immobiliari potranno essere concesse esclusivamente in locazione dall' Impresa Assegnataria o suoi aventi causa dopo dieci anni dalla data di inizio dell'attività, con le modalità fissate dalle vigenti disposizioni di legge, a soggetti in possesso dei requisiti di idoneità previsti dal P.I.P., nel bando di assegnazione pubblicato da Agro Invest e dall'allegato schema di convenzione, previa istruttoria ed autorizzazione da parte di Agro Invest spa.

9.2 Il canone annuo di locazione è stabilito tra le parti in misura non superiore al 5% del prezzo massimo di alienazione determinato ai sensi dell'articolo precedente.

Qualora dovessero intervenire nel frattempo leggi o decreti riguardanti il canone di affitto, i canoni di affitto come sopra stabilito debbono adeguarsi a questi ultimi.

Il rapporto di locazione potrà essere rinnovato alla sua scadenza naturale. In caso di perdita dei requisiti previsti dal P.I.P., come previsto nel bando di assegnazione pubblicato da Agro Invest e dall'allegato schema di convenzione, il rapporto di locazione non potrà essere rinnovato.

9.3 E' sempre vietata la sublocazione e il comodato e di ogni altra forma di diritto d'uso e godimento.

L'Impresa Assegnataria si impegna a trasmettere copia del contratto di locazione di ogni singola unità immobiliare ad Agro Invest spa entro 30 giorni dalla stipulazione, e ad informarla tempestivamente in caso di rinnovo e di recesso.

### **art. 10 – Obblighi e penalità**

10.1 La violazione o l'inadempimento degli obblighi previsti dai precedenti articoli, che di seguito si riepilogano in via ricognitoria sono cause di risoluzione espressa :

art. 1.9: conformità del progetto esecutivo al programma di sviluppo;

art. 1.12: diniego definitivo rilascio autorizzazioni ex DPR 447/1998;

art. 6.1 – 6.2: limiti temporali essenziali, ex art.8.5 del bando pubblico.

10.2 Il mancato rispetto delle clausole di cui al precedente art. 6.1 e la conseguente risoluzione di cui al precedente art. 6.2 comporteranno il diritto di Agro Invest spa a trattenere dal prezzo pagato, il 10% del corrispettivo complessivo previsto dall'art. 2 della presente convenzione fatti salvi i maggiori danni.

10.3 Agro Invest ora Agenzia per lo Sviluppo ha il diritto, di applicare una penale pari al 50% dell'importo convenzionalmente determinato ed indicato all'art.2.1, fino al termine massimo di mesi 24 decorrenti dalla data in cui le produzioni programmate raggiungeranno il pieno regime, così come accertato da Agro Invest spa o dai suoi aventi causa, sulla base della documentazione ex legge fornita dall'impresa assegnataria.

L'obbligo del pagamento della suddetta penale è garantito mediante una fideiussione prestata ed indicata all'art. 5.1 e ss., qualora l'Impresa Assegnataria non rispetti gli impegni assunti con la presentazione del programma di sviluppo aziendale presentato ai sensi dell'art. 4.2, n.5 del Bando per l'assegnazione dei lotti ed in particolare non rispetti anche uno soltanto degli impegni relativi a che:

- a) sia assunto e mantenuto il numero di dipendenti previsti dal programma , anche in riferimento a quanto previsto all'art. 6.1.1 e segg. del bando di assegnazione;
- b) sia assicurato il rispetto dei contratti collettivi nazionali di lavoro nei confronti dei dipendenti;
- c) non siano violate le norme di legge in materia urbanistica ed in materia ambientale.

10.4 Agro Invest ora Agenzia per lo Sviluppo avrà diritto a verificare in qualsiasi momento, con le modalità ed i tempi che riterrà necessari ed opportuni, il rispetto degli obblighi indicati al precedente capoverso.

10.5 Qualora l'Impresa Assegnataria non rispetti gli obblighi, i divieti ed i limiti di alienazione previsti dal precedente art. 7, ed anche nella distinta ipotesi che l'Impresa Assegnataria si renda inadempiente all'obbligo del pagamento della penalità prevista dal precedente art. 10.3 la presente convenzione ed il successivo atto collegato di trasferimento definitivo dell'area, saranno espressamente risolti per colpa dell'Impresa assegnataria medesima ed il terreno rientrerà di diritto nella disponibilità di Agro Invest, a titolo di proprietà.

10.6 Per effetto della risoluzione innanzi indicata AGRO INVEST ora Agenzia per lo Sviluppo sarà tenuta alla restituzione all'IMPRESA Assegnataria delle somme incamerate, al netto delle penalità maturate ai sensi della presente convenzione ed inoltre avrà il diritto a trattenere una ulteriore somma pari al 10% del corrispettivo complessivo indicato nell'art. 2 della presente convenzione, a titolo di penale, oltre a tutte le spese e tasse pagate.

10.7 Le eventuali opere verranno parimenti indennizzate da AGRO INVEST ora Agenzia per lo Sviluppo sulla base di stima peritale compiuta da tre tecnici, rispettivamente nominati da AGRO INVEST, dal titolare decaduto e da un Presidente nominato congiuntamente dalle parti o in mancanza di accordo nominato dal Presidente del Tribunale di Nocera Inferiore. Dall'indennità saranno detratte le spese occorse per la stima

peritale, tasse ed a titolo di ulteriore penale il 10% del corrispettivo complessivo previsto dall'art. 2 della presente convenzione.

10.8 Il pagamento della indennità indicata nei precedenti punti 10.6 e 10.7 sarà procrastinato sino alla stipula dell'atto di riassegnazione dell'area interessata ed al saldo del corrispettivo dovuto dalla nuova impresa subentrante.

10.9 La medesima procedura di cui ai precedenti artt. 10.6 e 10.7 verrà applicata nell'ipotesi che per qualsiasi motivo l'Impresa Assegnataria rinunci, nei termini, all'attuazione del programma.

10.10 In aggiunta ad ogni altra conseguenza o responsabilità ai sensi delle Leggi e dei regolamenti vigenti, la violazione e l'inadempimento degli obblighi previsti dalla presente convenzione comporta l'applicazione nei confronti dell'Impresa Assegnataria o suoi aventi causa delle seguenti sanzioni pecuniarie:

- a) penale di € 51, per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini di inizio e fine lavori fissati in convenzione (nel caso in cui non siano stati preventivamente prorogati i termini inizialmente previsti), fino ad un massimo di 30 gg, fatto salvo l'esercizio del diritto a dichiarare la risoluzione del rapporto ai sensi dell'art. 6.1, 6.2 che precedono;
- b) penale di importo pari a 4 volte la differenza tra i due prezzi in caso di vendita dell'immobile al prezzo superiore a quello massimo, determinato secondo i criteri indicati nel precedente articolo 8;
- c) penale di importo 4 volte superiore la differenza tra i due prezzi dei canoni annui, in caso di locazione dell'immobile in difformità a quanto stabilito dagli artt. 8 e 9.

10.13 Gli atti di trasferimento dall'IMPRESA ASSEGNATARIA DECADUTA a terzi, in violazione dell'articolo in argomento, saranno in ogni caso ritenuti nulli di diritto e nulla sarà dovuto alla parte Assegnataria

Gli atti di cessione, trasferimento o costituzione dei diritti, compiuti in violazione degli obblighi, oneri, condizioni e modalità di cui ai precedenti articoli, sono da considerare nulli e non produrranno alcun effetto nei rapporti fra AGRO INVEST e L'IMPRESA ASSEGNATARIA o suoi aventi causa.

## **Art.11 – Gestione Area**

11.1 L'Impresa Assegnataria si obbliga a corrispondere ad Agro Invest spa un canone annuo, relativo alle spese che la stessa Agro Invest spa ora Agenzia per lo Sviluppo dovrà sostenere, per la gestione e la manutenzione ordinaria delle opere di urbanizzazione dell'area.

11.2 Il suddetto canone verrà stabilito da Agro Invest spa ora Agenzia per lo Sviluppo in riferimento ai costi necessari a:

- manutenzione ordinaria rete stradale, strutture per l'illuminazione, rete fognaria, rete idrica, impianto di depurazione, verde ed altri servizi;
- consumi energia per illuminazione stradale e piazzali comuni;
- sorveglianza e sicurezza dell'area.

11.3 Agro Invest ora Agenzia per lo Sviluppo provvederà alla suddetta gestione direttamente, per un periodo di anni 2, a decorrere dalla data di completamento e collaudo dei lavori di urbanizzazione suddetti.

11.4 L'Impresa Assegnataria si obbliga a corrispondere i canoni suddetti, a semplice richiesta di Agro Invest spa, con cadenza semestrale od annuale, così come le sarà richiesto dalla medesima.

11.5 Agro Invest ora Agenzia per lo Sviluppo si obbliga a dare notizia alle singole imprese acquirenti del preventivo annuale delle spese previste, almeno 60 giorni prima della scadenza del pagamento del primo canone annuale.

11.6 Agro Invest si obbliga a dare notizia alle singole imprese acquirenti del consuntivo annuale della gestione dell'area, entro 30 giorni dal termine di ciascun anno di esercizio.

11.7 L'Impresa Assegnataria si obbliga ad aderire ed a partecipare ad un consorzio con tutte le imprese acquirenti del P.I.P., che AGRO INVEST ora Agenzia per lo Sviluppo potrà promuovere, predisponendo il relativo statuto, che dovrà essere approvato dall'assemblea costitutiva, decorsi i 2 anni di cui al precedente punto 1.3 . A tale consorzio Agro Invest spa avrà il diritto di partecipare con una quota pari al 51% del capitale sociale.

11.8 Il Consorzio indicato innanzi assumerà la gestione dell'area, per i compiti di cui al punto 11.2, nei modi e nei termini previsti dallo statuto.

11.9 L'Impresa Assegnataria si obbliga a prestare fideiussione a garanzia del rispetto degli obblighi assunti in relazione all'articolo in argomento.

La fideiussione dovrà essere prestata al momento della richiesta da parte di Agro Invest ora Agenzia per lo Sviluppo, per un importo pari al preventivo annuale previsto dal precedente art.11.5.

La suddetta fideiussione dovrà avere una durata di almeno anni 3 e comunque fino alla costituzione e funzionamento del consorzio di gestione di cui ai punti 11.8.

11.10 Tale fideiussione potrà essere pertanto escussa, senza alcun limite, da Agro Invest, a semplice richiesta, fino a concorrenza delle somme dovute per la gestione dell'area a qualsiasi titolo.

#### **Art.12 - Spese**

Spese, imposte e tasse comunque dovute per la presente convenzione ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, restano a carico dell' Impresa Assegnataria la quale invoca benefici fiscali previsti dalla Legge.

#### **art. 13 – Particolari obblighi trascrizione**

L'impresa Assegnataria si impegna per se ed i propri aventi causa, in caso di alienazione degli immobili , ad inserire integralmente i patti riportati agli articoli 1-2-4-5-6-7-10-11 derivanti dalla stipula della presente convenzione nonché il presente patto nel rogito di compravendita.

#### **art. 14 - Durata**

Gli obblighi derivanti dalla stipula della presente convenzione hanno validità di anni 20 dalla data di stipula.

#### **art. 15 - Norma di rinvio**

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

#### **Art. 16 - Clausola finale**

Le parti convengono che il contenuto del presente atto verrà integralmente riportato nell' atto pubblico

definitivo, che dovrà essere stipulato contestualmente al saldo del corrispettivo pattuito, mediante rogito innanzi al Segretario Comunale del Comune competente od altro pubblico ufficiale.

L'Impresa Assegnataria

-----

Agenzia per lo Sviluppo del Sistema Territoriale della Valle del Sarno s.p.a.

-----

Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile la sottoscritta Impresa Assegnataria dichiara di approvare specificatamente le disposizioni dei seguenti articoli della presente Convenzione:

Art. 1, Art . 2, Art.4. , Art.5, Art.6, Art.7, Art.9, Art.10, Art. 17.

L'Impresa Assegnataria

-----

B  
O  
Z  
Z  
A

## Indice

Premessa generale.....	2
art.1 – Modalità Assegnazione e Progetto .....	4
art. 2 – Corrispettivo e modalità pagamento.....	5

art. 3 – Stato del suolo .....	6
art. 4 – Obblighi verso Comuni .....	7
art. 5 - Fideiussione .....	7
art. 6 – Tempi di attuazione e sanzioni .....	7
art. 7 – Limiti alla cessione.....	8
art. 8 – Stima valore immobile .....	9
art. 9 - Modalità e limiti locazione .....	9
art. 10 – Obblighi e penalità .....	10
Art.11 – Gestione Area.....	11
Art.12 - Spese .....	12
art. 13 – Particolari obblighi trascrizione .....	12
art. 14 - Durata.....	12
art. 15 Norma di rinvio .....	12
art. 16 Clausola finale .....	.....