REPERTORIO N. 123355 RACCOLTA N. 23126

ASSEGNAZIONE DI AREE OGGETTO DI ESPROPRIO RIENTRANTI NEL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatre il giorno ventiquattro del mese di giugno in Pagani nel mio studio notarile alla Via N. Pagano n. 34.

Innanzi a me Dr.ANIELLO CALABRESE, Notaio, residente in Pagani ed iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Salerno, Vallo della Lucania e Sala Consilina;

senza l'assistenza di testi per concorde rinunzia delle parti e col mio consenso.

SI SONO COSTITUITI

la società **AGRO INVEST S.P.A.** con sede in Nocera Inferiore alla [redacted], capitale sociale di euro 1.900.558,08 sottoscritto e versato per euro 1.895.393,52, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Salerno [redacted], rappresentata dal procuratore Avv. CIRO AMATO [redacted] residente in [redacted] giusta procura conferitagli -con atto a rogito Notar Tommaso D'Amaro di Angri dell'8 luglio 2002 rep.n.28.460. reg.to a Pagani il 09.07.2002 al n.3096, che in copia autentica trovasi allegata al precedente mio rogito in data 24 luglio 2002 rep.n.119.037 -dall'amministratore delegato dott.Vitiello Giuseppe, [redacted]

Dott. Aniello Calabrese - Notaio - 84016 Pagani (Sa) - Via N. Pagano, 34 - tel. 0815154894

BUCCELLI - LUCCA

[redacted]per la carica presso la sede sociale, a tanto autorizzato giusta verbali del Consiglio di Amministrazione del 28 aprile 2000, 10 maggio 2000 e del 24 novembre 2001.

La predetta società interviene al presente atto non in proprio ma in nome e per conto del **"COMUNE DI NOCERA INFERIORE"** con sede in Nocera Inferiore (SA) Piazza Diaz n. 1 codice fiscale e partita Iva 00221880651, giusta delega contenuta nella Convenzione a rogito del Segretario Generale del Comune di Nocera Inferiore dottoressa Menna Ornella, repertorio 2381, in data 20 marzo 2000, che trovasi allegata al precedente mio rogito in data 03 dicembre 2001, rep.n.115506, che d'ora innanzi verrà indicato come **"concedente"**;

La Società **"EUROBOX S.r.l."** con sede [redacted]e Albino (SA) [redacted] capitale sociale interamente versato Euro 260.000,00, codice fiscale e numero Registro delle Imprese di SALERNO [redacted]in persona dell'Amministratore Unico signora [redacted] per la carica presso la sede sociale a tale atto abilitata in virtù dei poteri derivantile dallo Statuto Sociale, che d'ora innanzi verrà indicata come **"assegnataria"**.

Detti costituiti della cui identità personale io notaio sono certo, previa rinunzia d'accordo tra loro e col mio consenso all'assistenza dei testimoni mi richiedono di ricevere il

presente atto al quale

premettono

I)- che in data 28 luglio 1999 con delibera numero 36 il Consiglio Comunale di Nocera Inferiore ha deciso, ai sensi dell'articolo 32, comma 2, lettera f) della legge 8 giugno 1990 numero 142, l'adesione del Comune di Nocera Inferiore alla società Agro Invest s.p.a. ed ha approvato lo statuto e l'affidamento ad essa dei compiti e delle funzioni in materia di promozione, realizzazione e gestione di aree industriali, servizi alle imprese ed interventi di trasformazione urbana;

II)- che a seguito del programma di pubblica sottoscrizione, promosso dalla Provincia di Salerno, ai sensi dell'articolo 2333 e seguenti del Codice Civile, in attuazione degli atti innanzi citati, è stata costituita la società per azioni "Agro Invest" in data 21 ottobre 1999;

III)- che con deliberazione numero 48 del 23 novembre 1999, esecutiva nei modi e termini di legge, il Consiglio Comunale ha provveduto all'approvazione del Piano di Insediamenti Produttivi in località Fosso Imperatore nel territorio del Comune di Nocera Inferiore, ai sensi dell'articolo 24 della legge 28 febbraio 1985 numero 47;

IV)- che il decreto di approvazione del suddetto Piano per gli insediamenti produttivi in località Fosso Imperatore, protocollo 23383 del 9 giugno 2000 è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania in data 26 giugno 2000;

V)- che in data 20 marzo 2000, repertorio 2381, è stata stipulata la convenzione tra Agro Invest S.p.a. ed il Comune di Nocera Inferiore, in virtù della citata delibera del Consiglio Comunale di Nocera Inferiore del 28 luglio 1999 con la quale sono stati disciplinati gli obblighi ed i diritti tra Agro Invest s.p.a. ed il Comune di Nocera Inferiore, per effetto della quale il Comune ha affidato alla società i compiti di:

a) procedere all'esproprio, ovvero, se possibile alla acquisizione bonaria dei suoli individuati;

b) realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

c) ricercare, selezionare ed assegnare lotti industriali alle imprese interessate;

d) dare attuazione ad ogni altro scopo previsto dallo statuto sociale della società nell'ambito delle aree indicate al comma 5 dell'articolo 4 dello statuto dell'Agro Invest s.p.a.;

VI)- che l'articolo 8 della citata convenzione stipulata in data 20 marzo 2000, tra Agro Invest S.p.a. ed il Comune di Nocera Inferiore impegna la società a cedere 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";

VII)- che con deliberazione del 13 dicembre 2000 la società

Agro Invest s.p.a. ha approvato il bando per l'assegnazione delle aree da cedere in diritto di proprietà;

VIII)- che la società Agro Invest s.p.a., viste le funzioni attribuite alla stessa dalla Convenzione stipulata e dallo statuto, ha proceduto all'acquisizione di tutte le aree comprese nel P.I.P. in oggetto, mediante la procedura di occupazione d'urgenza, finalizzata all'esproprio delle aree, ai sensi della legge 27 ottobre 1971 numero 865;

IX)- che dette aree sono state suddivise in ventuno lotti;

X)- che con decreto di occupazione d'urgenza emesso dal Comune di Nocera Inferiore in data 13 settembre 2001 protocollo 40926, pubblicato sul BURC numero 53 del 15 ottobre 2001 la società Agro Invest s.p.a. ha acquisito la disponibilità di due lotti di terreno edificabile, contraddistinti dai numeri 6 e 7 per una superficie di metri quadrati 12.861 (dodicimilaottocentosessantuno);

XI)- che il Comune di Nocera Inferiore a mezzo della società "AGRO INVEST S.R.L." ha acquistato la piena proprietà delle aree costituenti i suddetti **lotti 6 e 7** con i seguenti atti:

1)di cessioni volontarie a mio rogito in data:

-24 luglio 2002 rep.n.119036, reg.to a Pagani il 09.08.2002 al n.3751 trascritto ai RR.II. di Salerno l'8.8.2002 ai n.ri 30266/22504 dalla società "Salerno Sviluppo s.c.r.l." con sede in Nocera Inferiore (p.lla 2520 del fol.1);

-31 ottobre 2002 rep.n.120104, reg.to a Pagani il 20.11.2002

al n. 4825 trascritto ai RR.II. di Salerno il 22.11.2002 ai n.ri 41974/31596, dai [redacted] (p.lle 2770, 2771, 2772, 2773, 2774, 2775 del fol.1);

-31 ottobre 2002 rep.n.120105, reg.to a Pagani il 20.11.2002 al n.4826 trascritto ai RR.II. di Salerno il 22.11.2002 ai n.ri 41975/31597, dal signor [redacted] (p.lle 2791, 2792 e 2794 del fol.1);

-31 ottobre 2002 rep.n.120106, reg.to a Pagani il 20.11.2002 al n.4827 trascritto ai RR.II. di Salerno il 22.11.2002 ai n.ri 41976/31598 dai coniugi [redacted] (p.lla 2777 del fol.1);

-05 novembre 2002 rep.n.120122, reg.to a Pagani il 25.11.2002 al n. 4925 trascritto ai RR.II. di Salerno il 22.11.2002 ai n.ri 41977/31599, da [redacted] (p.lla 2202 del fol.1);

-05 novembre 2002 rep.n.120123, reg.to a Pagani il 25.11.2002 al n. 4926 trascritto ai RR.II. di Salerno il 22.11.2002 ai n.ri 41978/31600, da Pagano Rosaria (p.lle 2540 e 2779 del fol.1);

-05 novembre 2002 rep.n.120124, reg.to a Pagani il 25.11.2002 al n. 4927 trascritto ai RR.II. di Salerno il 22.11.2002 ai n.ri 41979/31601, da [redacted] (p.lla 2796 del fol.1);

-05 novembre 2002 rep.n.120125, reg.to a Pagani il 25.11.2002

al n. 4928 trascritto ai RR.II. di Salerno il 22.11.2002 ai n.ri 41980/31602, [redacted] (p.lle 2787 e 2789 del fol.1);

-05 novembre 2002 rep.n.120126, reg.to a Pagani il 25.11.2002 al n. 4929 trascritto ai RR.II. di Salerno il 22.11.2002 ai n.ri 41981/31603, dai [redacted] a [redacted] (p.lla 2781 del fol.1);

-05 novembre 2002 rep.n.120127, reg.to a Pagani il 25.11.2002 al n. 4930 trascritto ai RR.II. di Salerno il 22.11.2002 ai n.ri 41982/31604, da [redacted] o, [redacted] (p.lle 1122, 2764, 2765, 2766 e 2767 del fol.1);

-05 novembre 2002 rep.n.120128, reg.to a Pagani il 25.11.2002 al n. 4931 trascritto ai RR.II. di Salerno il 22.11.2002 ai n.ri 41983/31605, [redacted] (p.lle 985, 1002, 2768 e 2769 del fol.1);

2)di cessione volontaria a rogito Notar Tommaso D'Amaro di Angri del 21 dicembre 2001, reg.to a Pagani il 15.01.2002 al n. 310 trascritto ai RR.II. di Salerno il 17.01.2002 ai n.ri 1862/1458 (originarie p.lle 2646 e 2648 del fol.1);

XII)- che in data 27 luglio e 24 novembre 2001 il Consiglio di Amministrazione di Agro Invest s.p.a. ha approvato la graduatoria definitiva delle imprese richiedenti l'assegnazione dei lotti previsti dal P.I.P. in località Fosso Imperatore e che la costituita società "Eurobox S.r.l." è risultata assegnataria della piena proprietà dei lotti 6 e 7 all'interno del

P.I.P suddetto, come meglio descritto, confinato ed accatastato in seguito;

XIII)- che in data 30 novembre 2001 con delibera numero 202, il Commissionario Straordinario del Comune di Nocera Inferiore ha approvato la rimodulazione dei lotti all'interno del P.I.P. località Fosso Imperatore, secondo gli elaborati grafici predisposti da Agro Invest s.p.a., al fine di utilizzare tutta la superfice prevista dal piano e consentire l'assegnazione dei suoli al maggior numero possibile di imprese in ordine di graudatoria, secondo le superfici richieste nella domanda e senza che ciò abbia comportato alcuna variazione urbanistica;

XIV)- che ad Agro Invest s.p.a., con la suindicata convenzione, il Comune di Nocera Inferiore ha affidato la realizzazione e la gestione di tutte le aree, le opere e le infrastrutture connesse di urbanizzazione dell'area P.I.P., le quali ricadono integralmente nell'ambito del Comune di Nocera Inferiore;

XV)- che l'impresa assegnataria dei lotti sopra descritti ha presentato il certificato di iscrizione al registro delle imprese, dal quale risulta la regolarità della propria posizione, anche per quanto concerne l'esclusione da procedimenti in materia di liquidazione o fallimentari pendenti ed il nulla osta ai fini dell'articolo 10 della legge numero 575 del 31 maggio 1965 e successive modificazioni;

XVI)- che in data 2 maggio 2002 è stata sottoscritta tra la

società Agro Invest s.p.a. e la società "Eurobox S.r.l." scrittura di Convenzione per Assegnazione Lotto.

Tutto ciò premesso che forma parte integrante e sostanziale del presente atto le parti convengono e stipulano quanto segue.

ARTICOLO PRIMO) **Il COMUNE DI NOCERA INFERIORE,** come rappresentato, assegna per l'attuazione del piano per gli insediamenti produttivi, alla società **"EUROBOX S.r.l."** che come rappresentata - accetta ed acquista, ai sensi dell'articolo 27 della Legge 865/71 -la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare **in Nocera Inferiore alla località Fosso Imperatore:**

ZONA DI TERRENO della catastale superficie di mq.12.861 (metri quadrati dodicimilaottocentosessantuno) costituente i **lotti 6 e 7** del P.I.P. località Fosso Imperatore.

Confinante a nord e ad ovest con strada PIP, a sud con le p.lle 2776, 2778, 2780 e ad est con le p.lle 2786, 2788, 2790, 160 e 2795.

In Catasto Terreni del Comune di Nocera Inferiore detta zona è così riportata:

- **fol. 1 - p.lla 2520 (ex 2465/b)-** are 01 ca. 73 - natura semin. irrig. -cl.1 - R.D.Euro 8,04 - R.A.Euro 2,23;
- **fol. 1 - p.lla 2770 (ex 2534/a)-** are 05 ca. 64 - natura semin. irrig. -cl.1 - R.D.Euro 26,22 - R.A.Euro 7,28;
- **fol. 1 - p.lla 2771 (ex 2534/b)-** are 01 ca. 81 - natura

semin. irrig. -cl.1 - R.D.Euro 8,41 - R.A.Euro 2,34;

- **fol. 1 - p.lla 2772 (ex 2536/a)**- are 06 ca. 74 - natura semin. irrig. -cl.1 - R.D.Euro 31,33 - R.A.Euro 8,70;

- **fol. 1 - p.lla 2773 (ex 2536/b)**- are 00 ca. 76 - natura semin. irrig. -cl.1 - R.D.Euro 3,53 - R.A.Euro 0,98;

- **fol. 1 - p.lla 2774 (ex 2538/a)**- are 23 ca. 00 - natura semin. irrig. -cl.1 - R.D.Euro 106,91 - R.A.Euro 29,70;

- **fol. 1 - p.lla 2775 (ex 2538/b)**- are 05 ca. 70 - natura semin. irrig. -cl.1 - R.D.Euro 26,49 - R.A.Euro 7,36;

- **fol. 1 - p.lla 2791 (ex 159/b)**- are 00 ca. 64 - natura semin. irrig. -cl.1 - R.D.Euro 2,97 - R.A.Euro 0,83;

- **fol. 1 - p.lla 2792 (ex 159/c)**- are 01 ca. 40 - natura semin. irrig. -cl.1 - R.D.Euro 6,51 - R.A.Euro 1,81;

- **fol. 1 - p.lla 2794 (ex 160/b)**- are 00 ca. 80 -ente urbano;

- **fol. 1 - p.lla 2777 (ex 154/b)**- are 02 ca. 34 - natura semin. irrig. -cl.1 - R.D.Euro 10,88 - R.A.Euro 3,02;

- **fol. 1 - p.lla 2202** - are 00 ca. 30 - natura semin. irrig. -cl.1 - R.D.Euro 1,39 - R.A.Euro 0,39;

- **fol. 1 - p.lla 2540 (ex 965/b)**- are 33 ca. 80 - natura semin. irrig. -cl.1 - R.D.Euro 157,11 - R.A.Euro 43,64;

- **fol. 1 - p.lla 2779 (ex 1030/b)**- are 00 ca. 22 - natura semin. irrig. -cl.1 - R.D.Euro 1,02 - R.A.Euro 0,28;

- **fol. 1 - p.lla 2796 (ex 696/b)**- are 00 ca. 26 - natura semin. irrig. -cl.1 - R.D.Euro 1,21 - R.A.Euro 0,34;

- **fol. 1 - p.lla 2787 (ex 2198/b)**- are 00 ca. 35 - natura

semin. irrig. -cl.1 - R.D.Euro 1,63 - R.A.Euro 0,45;

- **fol. 1 - p.lla 2789 (ex 2201/b)**- are 01 ca. 90 - natura semin. irrig. -cl.1 - R.D.Euro 8,83 - R.A.Euro 2,45;

- **fol. 1 - p.lla 2781 (ex 1029/b)**- are 00 ca. 10 - natura semin. irrig. -cl.1 - R.D.Euro 0,46 - R.A.Euro 0,13;

- **fol. 1 - p.lla 1122 (ex 985)**- are 02 ca. 00 - natura semin. irrig. -cl.1 - R.D.Euro 9,30 - R.A.Euro 2,58;

- **fol. 1 - p.lla 2764 (ex 2527/a)**- are 11 ca. 68 - natura semin. irrig. -cl.1 - R.D.Euro 54,29 - R.A.Euro 15,08;

- **fol. 1 - p.lla 2765 (ex 2527/b)**- are 02 ca. 52 - natura semin. irrig. -cl.1 - R.D.Euro 11,71 - R.A.Euro 3,25;

- **fol. 1 - p.lla 2766 (ex 2530/a)**- are 01 ca. 22 - natura semin. irrig. -cl.1 - R.D.Euro 5,67 - R.A.Euro 1,58;

- **fol. 1 - p.lla 2767 (ex 2530/b)**- are 00 ca. 18 - natura semin. irrig. -cl.1 - R.D.Euro 0,84 - R.A.Euro 0,23;

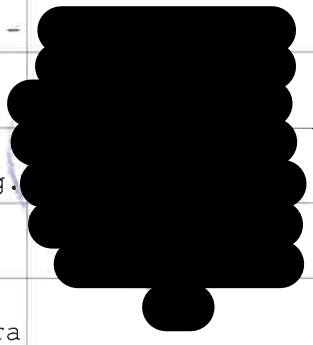
- **fol. 1 - p.lla 985** - are 05 ca. 55 - natura semin. irrig. - cl.1 - R.D.Euro 25,80 - R.A.Euro 7,17;

- **fol. 1 - p.lla 1002** - are 00 ca. 56 - natura semin. irrig. -cl.1 - R.D.Euro 2,60 - R.A.Euro 0,72;

- **fol. 1 - p.lla 2768 (ex 2532/a)**- are 10 ca. 65 - natura semin. irrig. -cl.1 - R.D.Euro 49,50 - R.A.Euro 13,75;

- **fol. 1 - p.lla 2769 (ex 2532/b)**- are 02 ca. 75 - natura semin.irrig. -cl.1 - R.D.Euro 12,78 - R.A.Euro 3,55;

- **fol. 1 - p.lla 2782 (ex 2646/a)**- are 03 ca. 66 - natura semin. irrig. -cl.1 - R.D.Euro 17,01 - R.A.Euro 4,73;



- fol. 1 - p.lla 2785 (ex 2648/b)- are 00 ca. 35 - natura semin. irrig. -cl.1 - R.D.Euro 1,63 - R.A.Euro 0,45.

Costituiscono l'intero Lotto 6 le seguenti p.lle:

-2765, 2767, 2769, 2771, 2773, 2775, 1002, 985, 1122, 2782, 2785, 2787, 2202, 2789 e 2792.

Costituiscono l'intero Lotto 7 le seguenti p.lle:

-2520, 2764, 2766, 2768, 2770, 2772, 2774, 2540, 2777, 2779, 2781, 2791, 2794 e 2796.

CORRISPETTIVO E MODALITA' DI PAGAMENTO

ARTICOLO SECONDO) Dato atto che i terreni costituenti i lotti industriali vengono commercializzati dalla società Agro Invest s.p.a., al prezzo di euro 44,63 (quarantaquattro virgola sessantatre) per ciascun metro quadrato, il corrispettivo della presente assegnazione è di **Euro 573.986,43 (cinquecentosettantatremilanovecentottantasei/43) così regolato:**

-euro 106.274,43 (centoseimiladuecentosettantaquattro/43) l'impresa assegnataria ha già versato alla società assegnante ,che dichiara di averli già ricevuti,a mezzo di bonifico bancario della Banca Credito Italiano agenzia di Nocera Inferiore del 06 maggio 2002 numero 30271316905;

-euro 125.000,00 (centoventicinquemila/00) la società assegnante dichiara di avere gia' ricevuto, in precedenza di questo atto, dall'impresa assegnataria alla quale rilascia liberatoria quietanza;

-euro 50.000,00 (cinquantamila/00) l'impresa assegnataria

versa e paga in questo atto alla società assegnante mediante rilascio e contestuale consegna di numero tre assegni circolari emessi dall'Unicredit Banca filiale di Nocera Inferiore in data 24 giugno 2003 i primi due di Euro 20.000,00 ciascuno n.ro 7.302.851.819 03 e 7.302.851.820 04 e il terzo di Euro 10.000,00 n.ro 7.302.851.821 05 tutti all'ordine di AGRO INVEST SPA - Non Trasferibili;

-euro 292.712,00 (duecentonovantaduemilasettecentododici/00) da pagarsi, entro il 30 settembre 2003, maggiorati degli interessi legali.

Detto prezzo corrisponde al costo di esproprio dell'intera superficie del P.I.P. assegnata, comprensivo dei corrispettivi dovuti per le opere di urbanizzazione, per l'acquisizione dei suoli, per maggiori costi conseguenti alla variazione dell'altezza della linea di alta tensione che attraversa l'intera area P.I.P. e per tutto quanto previsto dalla Convenzione tra Agro Invest s.p.a. ed i Comuni soci, in particolare dall'articolo 8 della medesima.

Detto corrispettivo innanzi indicato è così convenzionalmente determinato:

a) il prodotto della superficie totale del lotto dell'Impresa assegnataria per il valore medio presunto del costo definitivo di esproprio dei lotti industriali;

b) all'importo risultante dal prodotto sub a), è sommato il costo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria, per

l'acquisizione dei suoli ad esse riferite e per tutto quanto previsto dalla Convenzione in essere tra Agro Invest s.p.a. ed i Comuni soci, in particolare dall'articolo 8 della medesima: tale costo è quantificato in euro 12,91 (dodici virgola novantuno), per metro quadrato di superficie assegnata.

Si rinunzia a qualsiasi ipoteca legale.

ARTICOLO TERZO) Limitatamente alle procedure di esproprio, l'Impresa Assegnataria si obbliga a pagare un conguaglio a favore della parte concedente qualora il costo dell'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 parte concedente. Il pagamento del conguaglio dovrà essere effettuato dall'Impresa Assegnataria a fronte di semplice richiesta della parte concedente ed entro tre mesi da essa. 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, nonchè 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, ono-

rari ed ogni altro onere, anche finanziario, sopportato dalla parte concedente per la definizione del costo finale dei suoli costituenti il P.I.P..

Parimenti qualora il costo definitivo dell'esproprio dei suoli oggetto del presente atto, risulti inferiore a quello previsto la parte concedente si obbliga a restituire all'Impresa Assegnataria la differenza risultante, entro dodici mesi dall'accertamento. Nessun interesse sarà dovuto su tale importo.

Qualora la parte concedente 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 gli assegnatari aventi diritto, nei limiti stabiliti dalle normative dell'Unione Europea, dello Stato e della Regione Campania.

ARTICOLO QUARTO) Restano esclusi dal presente atto gli obblighi dell'impresa assegnataria nei confronti del Comune di Nocera Inferiore, per gli oneri di urbanizzazione ed altre spese e diritti per il rilascio della concessione edilizia.

[redacted]

MODALITA' DELL'ASSEGNAZIONE

ARTICOLO QUINTO) L'assegnazione dell'immobile indicato avviene a corpo, nello stato di fatto in cui si trova, così come constato nel verbale di accesso ai luoghi e di consistenza redatto dal tecnico preposto alle operazioni di espropriazione, con tutte le accessioni, gli accessori, le azioni, le dipendenze, le pertinenze, le ragioni e le servitù derivanti

dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza.

Su detto immobile gravano le seguenti **trascrizioni ipotecarie:**

1)-n.ri 10997/9595 del 13.6.1975 di servitù di elettrodotto in favore della SNAM Spa, gravante sulle originarie p.lle 159 e 160;

2)-n.ri 10786/9141 del 16.04.1992 di servitù di elettrodotto in favore dell'E.N.E.L. con sede in Roma, gravante sulla originaria p.lla 154;

3)-n.ri 10834/9189 del 16.04.1992 di servitù di metanodotto in favore della SNAM S.P.A., con sede in Milano, gravante sulla originaria p.lla 154;

4)-n.ri 10836/9191 del 16.04.1992 di servitù di metanodotto in favore della "SNAM S.p.A.",gravante sulle originarie p.lle 162, 155 e 158;

5)-n.ri 10831/9186 del 16.04.1992 di servitù di metanodotto in favore della SNAM S.P.A. con sede in Milano, gravante sulla originaria p.lla 965;

6)-n.ri 10787/9142 del 16.04.1992 di servitù di acquedotto in favore dell'ENEL S.p.A., gravante sulla originaria p.lla 696;

7)-trascrizione in rettifica alla precedente n.ri 23319/18252 del 31.08.1994 di servitù di elettrodotto in favore dell'ENEL S.p.A., gravante sulla originaria p.lla 696;

8)-n.ri 10997/9505 del 13.06.1975 di servitù di metanodotto in favore della "SNAM S.p.A.", gravante sulla originaria p.lla 156;

9)-n.ri 10833/9188 del 16.04.1992 di servitù di metanodotto in favore della "SNAM S.p.A.", gravante sulle originarie p.lle 156 e 157;

10)-n.ri 10814/9169 del 16.04.1992 di servitù di metanodotto in favore della "SNAM S.p.A.", gravante sulle p.lle 1002 e 985;

11)-n.ri 23309/18242 del 31.08.1994 di servitù di metanodotto in favore della "SNAM S.p.A", gravante sulle p.lle 1002 e 985.

Riguardo a tutte le servitù di metanodotto esistenti sulla zona di terreno in oggetto la parte concedente si obbliga di rendere libere detta zona da tutte le suddette servitù e ciò a propria cura e spese.

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.

ARTICOLO SESTO) L'impresa assegnataria è già stata immessa nel possesso del lotto assegnato e sopra descritto come risulta dal relativo verbale di immissione in possesso.

ARTICOLO SETTIMO) L'impresa assegnataria si obbliga, in virtù di quanto esposto in premessa al presente atto, ad attuare immediatamente il proprio programma di investimento presentato a seguito di bando pubblico per l'assegnazione dei lotti P.I.P. Fosso Imperatore del 2 gennaio 2001, con le modalità, oneri ed obblighi previsti dal citato bando e dal presente

atto.

ARTICOLO OTTAVO) Sull'area oggetto della presente assegnazione l'impresa assegnataria "Eurobox S.r.l." si obbliga nei confronti della parte concedente a realizzare nei tempi e con le caratteristiche riportate nel programma di sviluppo aziendale, presentato ai sensi dell'articolo 4.2 n.5 del bando di assegnazione, un insediamento produttivo, per la superficie utile non inferiore a metri quadrati 4.822,88 (quattromilaottocentoventidue virgola ottantotto) pari al 75% (settantacinque percento) dell'area copribile.

ARTICOLO NONO) Le parti danno atto che il progetto esecutivo degli Insediamenti Produttivi è stato presentato dalla società "Eurobox S.r.l." alla Agro Invest S.p.A. ed è in corso la relativa installazione.

L'impresa assegnataria si impegna nei confronti della parte concedente, conformemente a quanto previsto dall'articolo 8.5. del bando pubblico, a dare inizio ai lavori e ad attuare il programma industriale presentato secondo i seguenti limiti temporali essenziali, ai sensi dell'articolo 1457 del Codice Civile:

a) entro sei mesi dalla presentazione del progetto esecutivo e tre mesi dal rilascio della concessione edilizia dovranno avere inizio i lavori per la realizzazione dell'opificio;

b) entro diciotto mesi dal rilascio della concessione e comunque non oltre ventiquattro mesi dalla stipula della con-

venzione di assegnazione (stipulata in data 2 maggio 2002) dovranno essere completati i lavori;

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

Il mancato rispetto anche soltanto di uno dei tempi sopra indicati determina la risoluzione espressa della presente assegnazione ai sensi dell'articolo 1456 e articolo 1457 del Codice Civile, fatto salvo che i termini di inizio e di ultimazione dei lavori potranno essere prorogati a richiesta dell'assegnataria per comprovati motivi di necessità, per una sola volta, non oltre il limite di sei mesi.

ARTICOLO DECIMO) In ogni caso, nell'ipotesi che il procedimento autorizzativo di cui al D.P.R. 20 ottobre 1988 n. 447 si concluda con un provvedimento di diniego della concessione edilizia e/o delle altre autorizzazioni previste dalla legge, la parte concedente dichiarerà risolto il presente atto di assegnazione, ai sensi degli articoli 1456 e 1457 del Codice civile.

GARANZIE

ARTICOLO UNDICESIMO) L'impresa assegnataria si obbliga di prestare fideiussione entro il 31 luglio 2003 a garanzia dell'obbligo di rispettare gli impegni assunti con la presentazione del programma di sviluppo aziendale presentato ai sensi dell'articolo 4.2, n.5 del Bando per l'assegnazione dei

lotti.

In particolare, detta garanzia fideiussoria garantirà per un periodo di ventiquattro mesi, a decorrere dalla data di inizio concreto dell'attività produttiva dell'opificio, che l'impresa assegnataria rispetti e documenti, con modalità e tempi che la parte concedente avrà diritto di richiedere in qualsiasi momento:

a) l'assunzione ed il mantenimento del numero di dipendenti previsti dal programma;

b) la qualità e la quantità delle produzioni previste dal programma;

c) l'applicazione dei contratti collettivi nazionali nei confronti dei dipendenti;

d) le norme di legge in materia urbanistica ed in materia ambientale.

Detta fidejussione sarà prestata per un importo di **euro 265.686,09 (duecentosessantacinquemilaseicentottantasei/09)** pari al 50% dell'importo convenzionalmente determinato all'articolo 2° del presente atto.

Si da atto, infine, che la suindicata fidejussione, conterrà la seguente clausola: "La Società Assicuratrice dichiara di prestare fidejussione e si impegna a versare ad Agro Invest s.p.a., 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'articolo 1944 c.c. e di rinunciare ad avvalersi della condizione contenuta nell'articolo 1957 comma 1 c.c.".

LIMITI DELLA CESSIONE

ARTICOLO DODICESIMO) E' vietata la cessione a terzi dell'area non ancora edificata.

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

E' vietato all'impresa acquirente alienare il lotto assegnato e/o il fabbricato industriale realizzato prima che siano trascorsi almeno cinque anni dalla stipula del presente atto.

Trascorsi cinque anni, nei successivi quindici anni, qualora l'assegnataria, intenda alienare l'opificio industriale realizzato ha l'obbligo di offrire in prelazione il lotto e l'immobile realizzato alla parte concedente o ai suoi aventi causa.

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 in località Fosso Imperatore del Comune di Nocera Inferiore, nonchè dalle leggi vigenti in materia.

La parte concedente ha un termine massimo di sei mesi dalla richiesta del proprietario per esercitare tale diritto in proprio e/o indicando altra impresa acquirente.

La parte concedente qualora non ritenga opportuno avvalersi del suddetto diritto, potrà autorizzare l'alienazione a terzi. L'impresa assegnataria si impegna a fornire alla parte concedente, 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.

ARTICOLO TREDICESIMO) In caso di cessione, il prezzo degli immobili verrà stabilito in contraddittorio tra la parte concedente e l'impresa assegnataria secondo le seguenti modalità:

a) l'impresa assegnataria, fatti salvi il divieto e la limitazioni stabilite nell'articolo 12° del presente atto, qualora si determini ad alienare l'immobile di sua proprietà e contestualmente cedere il diritto di proprietà dell'area, deve presentare istanza alla parte concedente, allegando la documentazione tecnico/contabile occorrente alla determinazione del prezzo dell'immobile stesso;

b) la parte concedente provvederà a fissare, entro 30 giorni dalla richiesta, il prezzo dell'immobile che sarà determinato come segue:

- quota parte del valore di acquisto del suolo, pari al 90% del valore convenzionale del suolo, determinato ai sensi dell'articolo 2° del presente atto, aggiornato in base all'indice generale ISTAT, dalla data di stipula del presente atto alla data della richiesta di alienazione;

- 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 del presente atto alla data della richiesta di alienazione;

- costo effettivo documentato di eventuali opere eseguite successivamente alla fine dei lavori, aggiornato in base all'indice generale ISTAT, dalla data di stipula del presente atto alla data della richiesta di alienazione;

- oneri generali relativi a: spese di acquisizione, spese tecniche di progettazione e direzione dei lavori nella misura forfettaria del 5% della somma degli importi conseguenti ai precedenti punti.

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

MODALITA' E LIMITI LOCAZIONE

ARTICOLO QUATTORDICESIMO) Le unità immobiliari potranno essere concesse esclusivamente in locazione dall'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 pre-

visti dal P.I.P., nel bando di assegnazione pubblicato dalla parte concedente e dall'allegato schema di convenzione, previa istruttoria ed autorizzazione da parte della parte concedente.

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. il rapporto di locazione non potrà essere rinnovato.

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

L'Impresa Assegnataria si impegna a trasmettere copia del contratto di locazione di ogni signola unità immobiliare alla parte concedente entro 30 giorni dalla stipula del relativo atto e ad informarla tempestivamente in caso di rinnovo e di recesso.

OBBLIGHI E PENALITA'

ARTICOLO QUINDICESIMO) La violazione o l'inadempimento degli obblighi previsti dai precedenti articoli sono cause di risoluzione espressa della presente assegnazione.

ARTICOLO SEDICESIMO) La parte concedente ha diritto, per un

periodo di 24 mesi dalla data di inizio concreto dell'attività produttiva dell'opificio, di applicare una penale pari al 50% dell'importo convenzionalmente determinato all' articolo 2° del presente atto, mediante escussione della fidejussione prestata ai sensi dell'articolo 11° del presente atto, qualora l'impresa assegnataria non rispetti gli impegni assunti con la presentazione del programma di sviluppo aziendale presentato ai sensi dell'articolo 4.2 numero 5 del Bando per l'assegnazione dei lotti ed in particolare non rispetti anche uno soltanto degli impegni relativi a che:

- sia assunto e mantenuto il numero di dipendenti previsti dal programma;
- sia assicurata la qualità e la quantità delle produzioni previste dal programma;
- sia assicurato il rispetto dei contratti collettivi nazionali di lavoro nei confronti dei dipendenti;
- non siano violate le norme di legge in materia urbanistica ed in materia ambientale.

ARTICOLO DICIASSETTESIMO) La parte concedente avrà diritto a verificare in qualsiasi momento, con le modalità ed i tempi che riterrà necessari ed opportuni, il rispetto degli obblighi indicati nel precedente articolo.

ARTICOLO DICIOTTESIMO) Qualora l'impresa assegnataria non rispetti gli obblighi, i divieti ed i limiti di alienazione previsti dal presente atto, la presente assegnazione si in-

tenderà risolta per colpa dell'impresa assegnataria medesima ed il terreno rientrerà di diritto nella disponibilità della parte concedente, a titolo di proprietà.

Per effetto della risoluzione innanzi indicata la parte concedente, che sarà tenuta alla restituzione all'impresa assegnataria delle somme incamerate, avrà diritto a trattenere dalle somme stesse il 10% del corrispettivo complessivo indicato all'articolo 2° del presente atto, a titolo di penale, oltre a tutte le spese e tasse pagate.

Le eventuali opere verranno parimenti indennizzate dalla parte concedente sulla base di stima peritale compiuta da tre tecnici, rispettivamente nominati dalla parte concedente, 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 e a titolo di ulteriore penale il 10% del corrispettivo complessivo dell'articolo 2° del presente atto.

Il pagamento dell'indennità sopra indicata sarà procastinato sino alla stipula dell'atto di riassegnazione dell'area interessata e a saldo del corrispettivo della nuova impresa subentrante.

La medesima procedura di cui sopra verrà applicata nell'ipotesi in cui per qualsiasi motivo l'impresa assegnataria rinunci, nei termini, all'attuazione del programma.

In aggiunta ad ogni altra conseguenza o responsabiltà, ai sensi delle leggi e dei regolamenti vigenti, la violazione e l'inadempimento degli obblighi previsti dal presente atto comporta l'applicazione nei confronti dell'impresa assegnataria o suoi aventi causa delle seguenti sanzioni pecuniarie:

a) penale di euro 51,65 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 trenta giorni, fatto salvo l'esercizio del diritto di dichiarare la risoluzione del rapporto;

b) penale dell'importo pari a quattro volte la differenza tra i due prezzi in caso di vendita dell'immobile al prezzo superiore a quello massimo, determinato secondo i criteri di cui al predente articolo 13° del presente atto;

c) penale di importo quattro volte superiore la differenza tra i due prezzi dei canoni annui, in caso di locazione degli immobili in difformità a quanto stabilito dall'articolo 14° del presente atto;

Gli atti di trasferimento dell'impresa assegnataria decaduta a terzi, in violazione dell'articolo in oggetto, saranno in ogni caso ritenuti nulli di diritto e nulla sarà dovuto alla parte assegnataria.

Gli atti di cessione, trasferimento o costituzione di 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 tra la parte concedente e impresa assegnataria o suoi aventi causa.

GESTIONE AREA

ARTICOLO DICIANNOVESIMO) L'Impresa assegnataria si obbliga a corrispondere alla parte concedente un canone annuo, relativo alle spese che la stessa parte concedente dovrà sostenere per la gestione e la manutenzione ordinaria delle opere di urbanizzazione dell'area.

Il suddetto canone verrà stabilito dalla parte concedente 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.

La parte concedente provvederà alla suddetta gestione direttamente, per un periodo di tre anni a decorrere dalla data di completamento e collaudo dei lavori di urbanizzazione suddetti.

L'Impresa assegnataria si obbliga a corrispondere i canoni suddetti, a semplice richiesta della parte concedente, con cadenza semestrale od annuale, così come le sarà richiesto dalla medesima.

La parte concedente si obbliga a dare notizia alle singole imprese acquirenti del preventivo annuale delle spese previste, almeno sessanta giorni prima della scadenza del pagamento del primo canone annuale.

La parte concedente si obbliga a dare notizia alle singole imprese acquirenti del consuntivo annuale della gestione dell'area, entro trenta giorni dal termine di ciascun anno di esercizio.

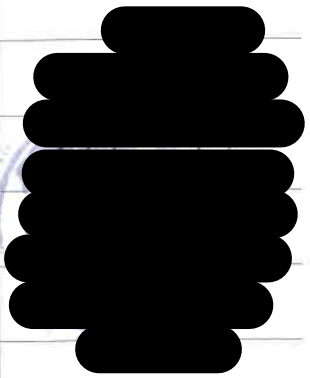
L'Impresa Assegnataria si obbliga ad aderire ed a partecipare ad un consorzio con tutte le imprese acquirenti del P.I.P., che la parte concedente potrà promuovere, predisponendo il relativo statuto, che dovrà essere approvato dall'assemblea costitutiva.

A tale consorzio Agro Invest s.p.a. avrà il diritto di partecipare con una quota pari al 51% del capitale sociale.

Il Consorzio indicato innanzi assumerà la gestione dell'area per gli indicati compiti, nei modi e nei termini previsti dello statuto, fatto salvo le successive determinazioni del Comune di Nocera Inferiore.

L'impresa assegnataria si obbliga a prestare fidejussione a garanzia degli obblighi assunti in relazione a questo articolo.

La fidejussione dovrà essere prestata al momento della richiesta della parte concedente per un importo pari al preventivo annuale previsto dal precedente comma e dovrà avere



una durata di almeno tre anni e comuque fino alla costituzione del consorzio di gestione di cui al precedente comma.

Tale fidejussione potrà pertanto essere escussa senza alcun limite della parte concedente a semplice richiesta, fino a concorrenza delle somme dovute per la gestione dell'area a qualsiasi titolo.

REGIME FISCALE E SPESE

ARTICOLO VENTESIMO) Il presente atto è soggetto ad Iva.

La parte acquirente chiede di volersi avvalere delle seguenti agevolazioni fiscali:

- esenzione dall'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 dalle imposte ipotecarie e catastali - ai sensi dell'art.32 II comma D.P.R. 29.9.1973 n.601, trattandosi di atto di trasferimento della proprietà di aree previste al titolo III della legge 22.10.1971 n.865 (e precisamente di aree ricadenti in "Piano delle aree destinate a insediamenti produttivi" ai sensi dell'art.27 della suddetta legge 865/71, articolo che ricade appunto nell'ambito del titolo III della suddetta legge).

PARTICOLARI OBBLIGHI TRASCRIZIONE

ARTICOLO VENTUNESIMO) L'impresa assegnataria si impegna per sè ed i propri aventi causa in caso di alienazione degli immobili, ad inserire integralmente i patti riportati agli articoli 7,8,9,12,13,14,15,16,17,18 e 19 del presente atto nonchè

presente patto nel rogito di compravendita.

DURATA

ARTICOLO VENTIDUESIMO) Gli obblighi derivanti dalla stipula della convenzione di cui in premessa e recepiti nel presente atto hanno validità di anni 20 dalla data di stipula della convenzione.

CLAUSOLA FINALE

ARTICOLO VENTITREESIMO) Si allega al presente atto sotto la **lettera "A"**, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985 numero 47, relativo alle zone di terreno oggetto del presente atto, rilasciato dal Comune di Nocera Inferiore il 24 giugno 2003 prot.n.4212.

Tale certificato mi è stato esibito dalla parte venditrice la quale, su mia interpellanza, ha dichiarato che non sono intervenuti sino ad oggi modificazioni degli strumenti urbanistici che abbiano comportato variazioni rispetto alle risultanze di detto certificato.

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

ARTICOLO VENTICINQUESIMO) Imposte e spese del presente atto sono a carico dell'impresa assegnataria.

Le parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.

Di questo atto in parte scritto con sistema elettronico da

persona di mia fiducia ed in parte scritto da me su fogli otto per facciate trentadue, ho dato lettura alle parti che lo approvano.

F.to: C[redacted] -

sigillo.