[redacted]

PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
NEL COMUNE DI NOCERA INFERIORE,
LOCALITA' FOSSO IMPERATORE

CONVENZIONE
per Assegnazione Lotto

L'anno 2002 il giorno 6 del mese di maggio presso la sede operativa di Agro Invest spa, sita alla via Vetice n.1 nel Comune di S. Valentino Torio (Sa), sono presenti i Signori:
1)___**avv. Giuseppe Vitiello,** [redacted] il quale interviene nella sua qualità di **Amministratore Delegato della spa AGRO INVEST**, in virtù della delibera del Consiglio di Amministrazione del 28 aprile –10 maggio 2000 ed in esecuzione delle delibere del Consiglio di Amministrazione del 27 luglio – 24 novembre 2001 e del 5 aprile 2002, aventi per oggetto l' approvazione della graduatoria definitiva delle imprese aventi diritto all'assegnazione delle aree ricomprese nel PIP Fosso Imperatore, atti che si allegano in copia al presente atto (allegati n. 1 - 2 - 3);
2) **La Sig. ra Morelli Anna** [redacted] nella sua qualità di **Amministratore Unico della ditta Eurobox** srl Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Salerno n. 02369190653, (allegato n.3 – Certificato di Iscrizione al registro delle Imprese) con sede in [redacted] _nel presente atto indicata «Impresa Assegnataria».

premessa:

1. che in data 28 luglio 1999 con delibera n. 36 il Consiglio Comunale di Nocera Inferiore ha deliberato, ai sensi dell'art.32, comma 2, lettera f) della legge 8.06.1990 n.142, l'adesione del Comune alla spa "Agro Invest", 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;
2. 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*";
3. che con deliberazione n. 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'art.24 della legge 28 febbraio 1985 n.47;
4. che il decreto di approvazione del suddetto Piano per gli insediamenti produttivi in località Fosso Imperatore, prot.23383 del 9 giugno 2000, è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania in data 26 giugno 2000 ;
5. che in data 20 marzo 2000, rep. n.2381, è stata stipulata la convenzione tra Agro Invest S.p.A., ed il Comune di Nocera Inferiore, in virtù della delibera del Consiglio Comunale di Nocera Inferiore n. 36 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 :

[redacted]

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 di ogni altro scopo previsto dallo statuto sociale della società nell'ambito delle aree indicate al comma 5 dell'art.4 dello statuto dell' "Agro Invest spa".

6. Più precisamente la spa *"Agro Invest"* si è assunta l'obbligo di intervenire, prioritariamente, come indicato nell'art.4, comma 5 dello statuto, sull'area individuata nel Comune di Nocera Inferiore, in località Fosso Imperatore .

Preso atto:

7. che il Consiglio di Amministrazione di "Agro Invest spa", con deliberazione del 13 dicembre 2000, ha approvato il bando per l'assegnazione delle aree da cedere in diritto di proprietà;

8. che Agro Invest spa, viste le funzioni attribuite alla stessa dalla convenzione stipulata e dallo Statuto, sta procedendo 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 n.865;

9. del decreto di occupazione d'urgenza emesso Comune di Nocera Inferiore in data 13 settembre 2001 prot. 40926, pubblicato sul BURC n. 53 del 15 ottobre 2001 e notificato ritualmente alle ditte proprietarie in virtù del quale Agro Invest spa sta acquisendo la disponibilità dei un lotti di terreno edificabile, contraddistinti dal n.6 e dal n.7, nell'allegata tavola di progetto (allegato n.4) della rimodulazione dei lotti del P.I.P. loc. Fosso Imperatore citata in premessa, per una superficie complessiva di mq.12.861.

10. che in data 27 luglio – 24 novembre 2001 il Consiglio di Amministrazione di "Agro Invest spa" 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 Impresa Assegnataria risulta in posizione utile all'assegnazione in proprietà di un suolo all'interno del P.I.P. suddetto e che il medesimo Consiglio con delibera del 5 aprile 2002 ha assegnato all'impresa costituita i lotti n. 6 e n.7;

11. che in data 30.11.2001, il Commissario Straordinario del Comune di Nocera Inferiore ha approvato la rimodulazione dei lotti all'interno del P.I.P. loc. Fosso Imperatore, secondo gli elaborati grafici predisposti da Agro Invest spa, al fine di utilizzare tutta la superficie prevista dal piano e consentire l'assegnazione dei suoli al maggior numero possibile di imprese in ordine di graduatoria, secondo le superfici richieste nella domanda e senza che ciò abbia comportato alcuna variazione urbanistica;

Dato atto:

12. che l'art. 8 della convenzione stipulata in data 20 marzo 2000, rep. n.2381, 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";

[redacted]

13. che ad Agro Invest spa, 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;

14. che l' Impresa Eurobox srl ha presentato l'allegato Certificato di iscrizione al Registro delle Imprese dal quale risulta la regolarità della propria posizione, anche per quanto concerne l'esclusione di procedimenti in materia di liquidazione o fallimentari pendenti ed il nulla osta ai fini dell'art. 10 della legge 31 maggio 1965 n.575 e successive modificazioni;

Visto

15. 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;

Tutto ciò premesso e considerato,

15. AGRO INVEST assegna, per l'attuazione del piano per gli insediamenti produttivi, alla IMPRESA Eurobox srl, che accetta, ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/71, i lotti di terreno edificabile, contraddistinti dal n. 6 e dal n.7 nell'allegata tavola di progetto (allegato n.4) della rimodulazione dei lotti del P.I.P. loc. Fosso Imperatore citata in premessa, per una superficie complessiva di mq. 12.861 L'entità della suddetta superficie consegue all'avvenuto completamento delle operazioni tecniche ed amministrative per il frazionamento e le variazioni catastali nell'ambito della procedura di espropriazione in corso e la cui documentazione è allegata al presente atto (allegato n.9).

16 . L' assegnazione dell'immobile indicato avviene a corpo, nello stato di fatto in cui si trova, così come sarà constatato nel verbale di immissione in possesso che verrà redatto dal tecnico preposto alle operazioni di espropriazione;

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

art.1 – Modalità Assegnazione e Progetto

1.1 In conseguenza di quanto espresso nella premessa del presente atto, sulla base di tutti gli obblighi e diritti stabiliti dagli atti e provvedimenti fin'ora citati, L'Impresa Eurobox srl, assume la qualifica di impresa assegnataria del P.I.P. loc. Fosso Imperatore nel Comune di Nocera Inferiore.

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 la stipula del presente atto il proprio programma d'investimento, presentato a seguito del bando pubblico per l'assegnazione dei lotti del P.I.P. Fosso Imperatore del 2 gennaio 2001, 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

[redacted]

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, comunque entro e non oltre il 31 dicembre 2002, restando stabilito che l'Impresa Assegnataria si obbliga a corrispondere gli interessi legali sulla cifra da pagare a decorrere dalla data del 31.05.02 alla data dell'atto, fermo quanto convenuto e previsto dal successivo art. 2 per la determinazione finale del corrispettivo.
1.6 Sull'area sopra descritta "l' Impresa Assegnataria" si obbliga nei confronti di AGRO INVEST a realizzare nei tempi e con le caratteristiche riportate nel programma di sviluppo aziendale, presentato ai sensi dell'art. 4.2 n.5 del bando per l'assegnazione, atti (programma di sviluppo e bando) che si allegano alla presente convenzione, (allegati n. 5 e n.6) un insediamento produttivo, per una superficie utile non inferiore al 75% dell'area copribile.
1.7 Il progetto esecutivo dell'insediamento produttivo dovrà essere presentato ad AGRO INVEST, munito di tutti gli elementi tecnici richiesti dalle norme di legge, entro 60 giorni dalla data di stipula 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.

1.8 L'Impresa Assegnataria si obbliga a recepire nel progetto esecutivo suddetto le indicazioni e prescrizioni contenute nel disciplinare tecnico predisposto da Agro Invest spa, al fine di rendere il più possibile razionale ed efficiente la realizzazione dei manufatti dell'intera area industriale. Il disciplinare è allegato alla presente convenzione per formarne parte integrante e sostanziale. (allegato n.7)

1.9 Qualora il progetto presentato non risulti conforme al programma di sviluppo aziendale, ovvero non risulti conforme alle norme del disciplinare tecnico indicato nel precedente comma 1.8, AGRO INVEST 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.

1.10 AGRO INVEST provvederà, a seguito di apposito protocollo d'intesa stipulato con il Comune di Nocera Inferiore 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.

1.11 Le procedure per il rilascio della concessione edilizia e tutte le autorizzazioni connesse, avranno inizio a seguito della presentazione del progetto esecutivo ad Agro Invest ed al nulla osta che la stessa società esprimerà sul rispetto del disciplinare tecnico e del programma di sviluppo presentato, ai sensi dei precedenti punti 1.7 e 1.8, , nel rispetto delle modalità nel Protocollo, di cui al precedente punto 1.10 .

1.12 In ogni caso nell'ipotesi che il procedimento autorizzativo di cui al citato D.P.R. 20 ottobre 1998 n.447 si concluda con un provvedimento di diniego della concessione edilizia e/o delle altre autorizzazioni previste dalla legge, AGRO INVEST dichiarerà risolto il presente contratto di assegnazione, ai sensi degli artt.1456 , 1457 del Codice Civile.

[redacted]

art. 2 – Corrispettivo e modalità pagamento

2.1 Dato atto che i terreni costituenti i lotti industriali vengono commercializzati da Agro Invest, al prezzo presunto di Lire 80.000 (Ottantamila) per ciascun metro quadro, L'Impresa Assegnataria si obbliga a pagare ad Agro Invest spa con la stipula del seguente atto di assegnazione l'importo di Euro 531.372,17 (Lire 1.028.880.000), oltre IVA nella misura del 20%, corrispondente al costo di esproprio dell'intera superficie del PIP assegnatale, ai sensi dei punti n.15 e n. 16 in premessa, comprensivo dei corrispettivi dovuti per le opere di urbanizzazione, per l'acquisizione dei suoli e per tutto quanto previsto dalla Convenzione in essere tra Agro Invest spa ed i Comuni soci, in particolare dall'art. 8 della medesima.

2.2 Il corrispettivo innanzi indicato, convenuto ai sensi del precedente art.1.4, è convenzionalmente così 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, in corso di effettuazione.
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 ed i Comuni soci, in particolare dall'art. 8 della medesima; tale costo è quantificato in Lire 25.000 per metro quadro di superficie assegnata;

2.3 L'Impresa Acquirente accetta espressamente che l'importo finale del corrispettivo convenzionalmente definito ai sensi dei precedenti artt. 2.1 e 2.2 è condizionato alla esatta definizione degli elementi indicati successivamente nel presente articolo.

2.4 L'Impresa Acquirente all'atto della stipula del presente atto, provvede al pagamento di un acconto *pari al 20 %* del corrispettivo convenzionalmente definito ai sensi dei precedenti artt. 2.1 e 2.2, oltre IVA nella misura del 20% e pertanto con la stipula della presente convenzione sì da atto del pagamento a favore di Agro Invest spa della somma di Euro 127.529,32 (iva compresa), a mezzo bonifico Bancario del Credito Italiano, agenzia di Nocera Inf.re n. 30271316905 del 6.05.2002 .

2.5 Entro la data indicata al punto 1.5, e quindi entro il 31 dicembre 2002, l' Impresa assegnataria si obbliga a pagare il saldo del corrispettivo convenzionalmente definito ai sensi dei precedenti artt. 2.1 e 2.2, mediante la stipula del rogito definitivo di assegnazione e trasferimento in proprietà dell'area assegnatale, restando stabilito tra le parti che fino a questa data Agro Invest avrà la facoltà di richiedere il pagamento di un conguaglio relativamente al costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, parametrato al costo delle suddette opere,che è pari a £13.623.355.455, in relazione ad eventuali maggiori spese sopportate anche a fronte dell'appalto delle opere attualmente in corso di esecuzione. In tal senso le parti danno atto che al costo innanzi indicato alla data dell'odierna stipula va aggiunto l'importo presunto di Euro 350.000 circa per maggiori costi conseguenti alla variazione dell'altezza della linea di alta tensione che attraversa l'intera area del P.I.P, salvo eventuali contributi pubblici.

2.6 Limitatamente alle procedure di esproprio , anche successivamente alla data del 31 dicembre 2002, l'Impresa Assegnataria si obbliga a pagare un conguaglio a favore di Agro Invest qualora il costo dell'esproprio, come previsto all'art. 2.2, lettera a), risulti comunque superiore a quello previsto e pertanto il corrispettivo totale relativo alla cessione dell'area di cui innanzi, determinato convenzionalmente ai sensi dei precedenti artt. n. 1.4, 1.5 e dell'art. 2 in oggetto, risulti inferiore ai costi sostenuti da Agro Invest. Il pagamento del conguaglio dovrà essere effettuato dall'Impresa Assegnataria a fronte di semplice richiesta di AGRO INVEST ed entro 3 mesi da essa. Il costo

[redacted]

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 acquisiti, dovrà essere comprensivo di tutte le spese, onorari ed ogni altro onere, anche finanziario, sopportato da Agro Invest per la definizione del costo finale dei suoli costituenti il P.I.P.

2.7 Parimenti qualora il costo definitivo dell'esproprio dei suoli, come individuato e pagato a saldo ai sensi dei precedenti artt. 2.2 e 2.5, risulti inferiore a quello previsto Agro Invest si obbliga a restituire all'Impresa Assegnataria la differenza risultante, entro 12 mesi dall'accertamento. Nessun interesse sarà dovuto su tale importo.

2.8 Qualora AGRO INVEST 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.

2.9 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 determinata sulla base delle superfici risultanti dalle tavole catastali, contenute negli atti tecnici costituenti il P.I.P. Fosso Imperatore citato in premessa, fermo restando che l'area assegnata si intende assegnata a corpo, così come definita nel verbale di immissione in possesso indicato nel successivo art.3, restando esclusa ogni eccezione e riserva da parte dell'Impresa Assegnataria, anche ai sensi dell'art. 1538 del Codice Civile.

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.

3.2 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 indicate all'art.1.7.

art. 4 – Obblighi verso Comune di Nocera

4.1 Restano esclusi dalla presente Convenzione gli obblighi dell'Impresa Assegnataria nei confronti del Comune di Nocera Inferiore, per oneri di urbanizzazione ed altre spese e diritti per il rilascio della concessione edilizia.

art. 5 - Fideiussione

5.1 L'Impresa Assegnataria presenta una fideiussione a garanzia dell'obbligo di stipulare, a semplice richiesta di Agro Invest spa, l'atto definitivo di trasferimento in proprietà dell''area assegnata, secondo quanto previsto dall'art. 1 del presente atto.

5.2 La suddetta fideiussione è prestata per un importo di Euro 425.097,74 pari al 80% dell'importo convenzionalmente determinato ed indicato all'art.2.1, prestata a mezzo polizza n.

[redacted]

del rilasciata dall'Impresa Assicuratrice SIC (Roma) . (allegato n.8)

5.3 L' Impresa Assegnataria si obbliga a presentare all'atto della stipula del rogito definitivo una ulteriore fideiussione a garanzia dell'obbligo di rispettare 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.
In particolare sì 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 Agro Invest 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.

5.4 La fideiussione prevista dal precedente punto 5.3 dovrà essere prestata per un importo di Euro 265.686,09 pari al 50% dell'importo convenzionalmente determinato ed indicato all'art.2.1.

5.5 Sì da atto che le suindicate polizze fidejussorie, contengono la seguente clausola:
" - La banca (o la Società Assicuratrice) sottoscritta dichiara di prestare fidejussione e si impegna a versare ad Agro Invest 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 di AGRO INVEST, 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 60 giorni dalla stipula del presente atto dovrà essere presentato ad Agro Invest il progetto esecutivo, anche ai fini della richiesta di concessione edilizia, di cui all' art. 1.10 della presente convenzione;
b) entro sei mesi dalla presentazione del progetto esecutivo di cui alla precedente lett a) e tre mesi dal rilascio della concessione edilizia dovranno avere inizio i lavori per la realizzazione dell'opificio;
c) entro 18 mesi dal rilascio della concessione e comunque non oltre 24 mesi dalla stipula della presente convenzione 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.

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 a cura della Impresa Assegnataria.

[redacted]

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 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 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 acquirente 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 Acquirente 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 Agro Invest spa ai sensi del precedente art. 1.5 .

7.4 Trascorsi cinque anni, nei successivi quindici anni, qualora l'Impresa Acquirente, intenda alienare l'opificio industriale realizzato ha l'obbligo di offrire in prelazione il lotto e l'immobile realizzato ad Agro Invest spa 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 in loc. Fosso Imperatore del Comune di Nocera Inferiore, 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 acquirente.

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 al 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

[redacted]

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 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 Acquirente 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 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.

[redacted]

10.2 Il mancato rispetto delle clausole di cui al precedente art. 6.1 e la conseguente risoluzione di cui al predente art. 6.2 comporterà 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 ha il 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 ed indicato all'art.2.1, mediante l'escussione della fidiussione prestata ed indicata all'art.5.4, 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;
b) sia assicurata la qualità e le quantità delle produzioni previste del programma;
c) sia assicurato il rispetto dei contratti collettivi nazionali di lavoro nei confronti dei dipendenti;
d) non siano violate le norme di legge in materia urbanistica ed in materia ambientale.

10.4 Agro Invest 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, la presente convenzione ed il successivo atto collegato di trasferimento definitivo dell'area, saranno espressemente 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, che sarà tenuta alla restituzione all' IMPRESA Assegnataria delle somme incamerate, avrà il diritto a trattenere dalle somme stesse il 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 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 £ 100.000, 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

[redacted]

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 dal 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 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 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 provvederà alla suddetta gestione direttamente, per un periodo di anni 3, 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 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 potrà promuovere, predisponendo il relativo statuto, che dovrà essere approvato dall'assemblea costitutiva, decorsi i 3 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, fatto salvo le successive determinazioni del Comune di Nocera Inferiore.

[redacted]

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, 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 - Regime Fiscale e Spese

12.1 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.

12.2 L' Impresa Assegnataria dichiara di volersi avvalere del beneficio delle imposte di registro e per le formalità catastali nella misura fissa, ai sensi rispettivamente dell'art. 38 del DPR 26.10.1972 n.634 e dell'art. 21 del DPR 26.10.1972 n.635, considerando che la cessione oggetto del presente atto è soggetta all'imposta sul valore aggiunto – iva- nella misura ordinaria – ai sensi dell'art. 2, comma 1 del DPR 26.10.1972 n.633.

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 1-2-4-5-6-7-10-11-15 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 Clausola finale

Nell'ipotesi di scioglimento della Agro Invest spa e nel caso che il Comune di Nocera Inferiore revochi o risolva a suo favore la convenzione stipulata con Agro Invest spa in data 20 marzo 2000, rep.2381 ed avente per oggetto l'attuazione del Piano Insediamenti Produttivi del Comune di Nocera Inferiore, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.48 del 23 novembre 1999, qualora l'impresa acquirente violi le clausole di risoluzione espressa contenute nell'atto di cessione, l'immobile oggetto della cessione verrà acquisito di diritto al patrimonio indisponibile del Comune di Nocera Inferiore, ai sensi dell'art. 120 del d.lgs. n.267/2000, dell'art. 27 della legge n.865/1971 e dell'art. 826 del codice civile".

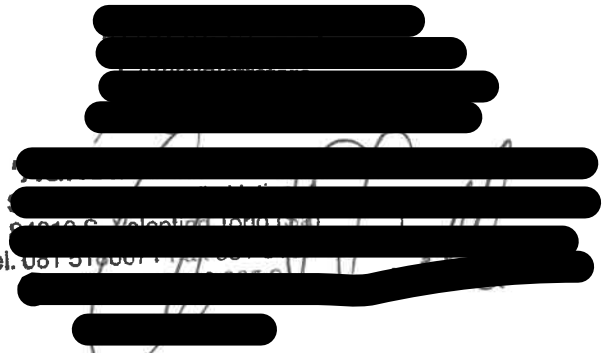
art. 16 Norma di rinvio

[redacted]

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

L'Impresa Assegnataria

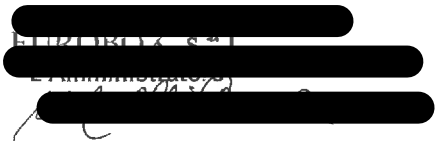
Agro Invest spa



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

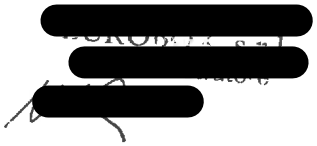
Art. 1, Art . 2, Art.4. , Art.5, Art.6, Art.7, Art.9, Art.10.

L'Impresa Assegnataria



Elenco Allegati:

1. Delibera del Consiglio di Amministrazione del 10.05.2000.
   Delibera del Consiglio di Amministrazione del 23.06.2001.
   Delibera del Consiglio di Amministrazione del 27.07.2001.
   Delibera del Consiglio di Amministrazione del 24.11.2001.
   Delibera del Consiglio di Amministrazione del 05.04.2002.
2. Graduatoria Definitiva Assegnazione Lotti.
3. Certificato di Iscrizione al Registro delle Imprese di Salerno.
4. Tavola di progetto della rimodulazione dei lotti del P.I.P. loc. Fosso Imperatore.
5. Programma di Sviluppo Aziendale.
6. Bando Assegnazione Lotti P.I.P.
7. Disciplinare Tecnico.
8. Fideiussione (in rif. al punto 5.2).
9. Documentazione catastale.



11

PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
NEL COMUNE DI NOCERA INFERIORE,
LOCALITA' FOSSO IMPERATORE

CONVENZIONE

per Assegnazione Lotto

indice

premessa: 1

art.1 – Modalità Assegnazione e Progetto 3

art. 2 – Corrispettivo e modalità pagamento 5

art. 3 – Stato del suolo 6

art. 4 – Obblighi verso Comune di Nocera 6

art. 5 - Fideiussione 6

art. 6 – Tempi di attuazione e sanzioni 7

art. 7 – Limiti alla cessione 8

art. 8 – Stima valore immobile 8

art. 9 - Modalità e limiti locazione 9

art. 10 – Obblighi e penalità 9

art.11 – Gestione Area 11

art.12 - Regime Fiscale e Spese 12

art. 13 – Particolari obblighi trascrizione 12

art. 14 - Durata 12

art. 15 Clausola finale 12

art. 16 Norma di rinvio 12