

# **PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN LOCALITA' “ SAUDONE” DEL COMUNE DI STRIANO**

## **BANDO PER L'ASSEGNAZIONE LOTTI**

Agenzia per lo sviluppo del Sistema Territoriale della valle del Sarno, denominata nel prosieguo del presente atto “Agenzia di sviluppo”, Società Mista di Trasformazione Urbana costituita ai sensi dell'art. 120 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267

Visto:

1. che in data 20 giugno 2011 con delibera n. 23 il Consiglio Comunale di Striano ha deliberato, ai sensi dell'art. 120 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, l'adesione del Comune alla società “Agro Invest – SPA”, 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 in data 12 luglio 2011 presso lo studio del notaio Francesco Coppa in Scafati, il Comune di Striano, in persona del Sindaco pro tempore e la Agro Invest spa, in persona dell'amministratore delegato pro tempore, sottoscrivevano apposita convenzione, rep. n. 13923, per l'attuazione del P.I.P.;
3. che ai sensi degli artt. n. 5 e n. 6 della innanzi richiamata convenzione rep. n. 13923, il Comune di Striano ha espressamente delegato Agro Invest spa a svolgere tutte le attività amministrative e tecniche connesse all'espropriazione per pubblica utilità dei terreni costituenti il P.I.P. oltre che procedere all'assegnazione dei lotti industriali alle imprese aventi diritto;
4. che Agro Invest spa, oggi Agenzia per lo Sviluppo spa, in nome e per conto del Comune di Striano, ha già emanato ed eseguito nei confronti delle ditte proprietarie dei terreni costituenti il Piano Insediamenti Produttivi i decreti di espropriazione occorrenti;
5. che con nota prot. 1764/2021 inviata in data 25.10.2021 al Comune di Striano, l'Agenzia per lo Sviluppo spa ha provveduto ad individuare alcune imprese destinatarie dei provvedimenti di decadenza dall'assegnazione per la mancata attuazione del programma di investimento;
6. che si rende necessario provvedere all'attuazione di un ulteriore procedimento per l'assegnazione dei lotti residui disponibili;
7. che il testo del presente bando di assegnazione dei lotti proposto dall'Agenzia per lo Sviluppo spa ed è stato inviato al Comune di Striano con nota prot. 1832 del 05.11.2021, in attuazione di quanto previsto dall'art.5 dell'Atto aggiuntivo alla Convenzione per l'affidamento dell'Attuazione del P.I.P. in località Saudone del 12.07.2011, stipulato a Salerno per rogito del Notaio Frauenfelder rep. n.48210 in data 26.10.2021;

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;

### RENDE NOTO

*È indetta pubblica selezione per l'assegnazione e la cessione di aree in diritto di proprietà ricadenti nell'ambito del Piano degli Insediamenti Produttivi denominato "Saudone" nel Comune di Striano, costituite da terreni aventi una superficie complessiva attualmente pari a circa mq. 19.545 oltre ai lotti di terreni che si dovessero rendere disponibili, a seguito di rinunce e decadenze, nel periodo successivo alla pubblicazione del presente bando e fino alla data presumibilmente del 31.12.2021.*

La superficie effettivamente assegnabile è parzialmente condizionata dalla definizione dei rapporti, tuttora pendenti, con le imprese assegnatarie rinunciatarie dei precedenti bandi, per effetto dei quali la superficie effettivamente assegnabile potrà subire delle variazioni.

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

1.1 Si prevede l'assegnazione di lotti di terreno edificabili per attività produttive per una superficie complessiva presunta di circa **mq. 19.545**, distinta in linea di massima in lotti indicati nella tabella riepilogativa che segue, nonché nell'elaborato grafico allegato.

lotti liberi		
n.	lotto	mq
1	46	1.780
2	25	1.507
3	44	2.072
4	48	2.144
5	33	1.511
6	34	1.511
7	35	1.505
8	36	1.505
9	37	4.010
10	50	2.000
<b>Totale</b>		<b>19.545</b>

1.2 Le domande potranno avere per oggetto anche la richiesta di superfici che possono richiedere l'accorpamento di più lotti. Nella domanda, di cui al successivo art. 4, i richiedenti dovranno indicare le dimensioni della superficie scoperta richiesta, eventualmente indicando il lotto o i lotti per cui esprimono preferenza.

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

1.4 Al presente bando è allegata la planimetria dell'area ed una scheda con indicazione dei lotti presumibilmente disponibili.

1.5 L'assegnazione dei lotti con l'osservanza dei seguenti criteri:

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

## **ART. 2 – COSTO DI ASSEGNAZIONE**

2.1 Il costo per ogni metro-quadrato, di superficie netta dei lotti da assegnare, in diritto di proprietà, fermo restando quanto previsto nello schema di atto pubblico allegato, con le condizioni ed i limiti di cui ai successivi articoli, è previsto, nell'importo presunto, di € **72,56** (iva esclusa) 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, ora Agenzia di Sviluppo, ed il Comune di Striano.

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

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

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

3.1.1 Alla cessione in proprietà delle aree comprese nel Piano sono ammesse le imprese manifatturiere, gestite da soggetti pubblici o privati, classificate come imprese industriali o/e imprese artigiane, imprese esercenti attività alberghiera, nonché le imprese di commercio di media, così come definite dalla Legge Regionale n. 7/2020.

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

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

3.1.4 L'assegnazione delle aree è riservata alle imprese manifatturiere definite "grande", "piccola e media impresa" e "piccola impresa", nonché alle imprese artigiane individuate in base alla vigente legislazione nazionale e regionale in materia. Sono ammesse le imprese esercenti attività alberghiera. Sono ammesse attività commerciali ed attività di servizi indicate nel successivo articolo n. 3.2.

### 3.2 - Caratteristiche oggettive dell'attività

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

3.2.2 Attività di commercio all'ingrosso ed al dettaglio in strutture di media distribuzione, ai sensi del D.Lgs. n.114/1998, della Legge Regionale n. 7/2020 e della Direttiva 2006/123/CE attuata dal D.Lgs. n. 59/2010

3.2.3 Attività di servizi:

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

3.2.4 Attività turistico- alberghiere (Codice Ateco I 55.10)

L'insediamento di tutte tali attività potrà avvenire nel rispetto delle norme tecniche di attuazione vigenti all'interno del Piano Insediamenti Produttivi e di tutte le norme tecniche previste dalle disposizioni legislative di settore ( Commercio, Servizi, turistico-alberghiere) .

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

4.1 Le imprese interessate dovranno presentare una domanda, nella quale dovranno essere forniti tutti i dati necessari ad individuare le caratteristiche soggettive ed oggettive dell'impresa, come descritte nel precedente articolo n. 3. La domanda va prodotta utilizzando l'allegato modulo- (Allegato n.1) Le domande dovranno pervenire a decorrere dal giorno 10 novembre 2021 e verranno accettate fino alla data del 10 dicembre 2021.

Per l'assegnazione gli interessati dovranno inoltrare la domanda e tutti i documenti all'Agenzia per lo Sviluppo spa – sede legale ed operativa in via R. Libroia n. 52 – 84012 Nocera Inferiore (Sa) **esclusivamente** a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo [agenziavalledelsarno@pec.it](mailto:agenziavalledelsarno@pec.it), . Per il termine ultimo di presentazione delle istanze farà fede la data e l'orario della ricevuta di consegna del gestore servizio PEC. La domanda, nell'oggetto del messaggio di posta certificata, dovrà contenere la seguente dicitura: “ *Bando di assegnazione lotti nell'area P.I.P. del Comune di Striano*”.

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

1. certificato di iscrizione al Registro delle Imprese, ovvero dichiarazione temporaneamente sostitutiva;
2. dichiarazione di accettazione espressa di tutte le condizioni previste dal bando e dalla bozza di convenzione per l'eventuale assegnazione e cessione dell'area (allegato n. 2);
3. schema di convenzione, debitamente firmata a margine di ogni foglio per accettazione in caso di aggiudicazione (allegato n. 3) ;
4. b) – versamento a mezzo bonifico bancario all'IBAN IT95Q0538776270000001434906, **di una somma pari al 2%** del costo complessivo di assegnazione. Tale importo, in caso di assegnazione dell'area, verrà conguagliato sul costo totale della medesima o restituito in caso di mancata assegnazione. Si precisa che le attività di valutazione delle domande verranno concluse entro 60 giorni dalla presentazione. Trascorso tale termine l'impresa richiedente avrà diritto alla restituzione della somma versata . Nel caso di rinuncia

all'assegnazione per fatto dell'assegnatario, dalla predetta somma verrà trattenuto l'importo del 2% a titolo di penale. E' stabilito la medesima penalità del 2% trattenuta dalla somma pagata o garantita nell'ipotesi che l'impresa richiedente, nella presentazione della documentazione, renda dichiarazioni false o mendaci e per questi motivi venga esclusa dalla procedura di assegnazione.

5. un programma di sviluppo aziendale che deve contenere tutti gli elementi indicati nel successivo art. 4.3. Il suddetto programma va compilato tenendo conto degli indicatori e di tutti gli elementi richiesti nel presente bando ed in particolare nei successivi artt. n. 5 e n. 6.

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

1. una presentazione del soggetto proponente;
2. un'analisi del mercato al quale si rivolge l'impresa;
3. le scelte strategiche per il posizionamento del prodotto/i previsti, i vantaggi competitivi, gli obiettivi di vendita;
4. le scelte di marketing, organizzative e finanziarie;
5. eventuali aspetti complementari dell'iniziativa proposta con altre previste o candidate all'assegnazione di aree nella medesima area PIP o con siti compresi nel Distretto Industriale di Nocera Inferiore - Gragnano, in una logica di rete ed in funzione di sviluppo di un distretto industriale e/o filiera produttiva;
6. i tempi di attuazione dell'iniziativa, con indicazione specifica del momento di inizio dei lavori e di completamento delle opere necessarie alla realizzazione dell'opificio industriale, completo in ogni sua parte;
7. i tempi di avvio delle attività produttive ed i tempi necessari affinché l'attività vada a pieno regime, in particolare per il raggiungimento dei livelli occupazionali massimi previsti;
8. un elaborato di primo livello che stimi il bilancio, stato patrimoniale e conto economico, per i primi tre anni dell'iniziativa, nonché i flussi di cassa.

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

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

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

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

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

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

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

5.1 La valutazione delle domande verrà effettuata dall'Agenzia di Sviluppo spa entro 60 giorni dalla richiesta.

5.2 A seguito delle domande presentate i lotti di terreno verranno assegnati secondo l'ordine derivante dalla graduatoria derivante dall'attribuzione dei punteggi di valutazione di seguito indicati.

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

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

a) **apporto capitale proprio non inferiore al 25%**; Per beneficiare dell'assegnazione di uno dei lotti disponibili, l'impresa richiedente deve dichiarare di impegnarsi a sostenere un programma di investimenti con un apporto di capitale proprio in misura non inferiore al 25%; tale misura è determinata come rapporto tra il detto capitale proprio e gli investimenti proposti, entrambi in valore nominale. Per tale fattore di ammissibilità verranno considerate come proprie le risorse derivanti da contributi pubblici già deliberati, con espressa esclusione dei fondi derivanti da ammortamenti anticipati e dagli utili futuri; verranno attribuiti: 10 punti per un apporto tra il 25% ed il 35%; 20 punti per un apporto maggiore del 35% fino al 50%; 30 punti per un apporto maggiore del 50% .

b) **validità e coerenza rispetto alle finalità dell'intervento di cui al P.I.P.**, valutata con riferimento alla qualità del programma e alla sua rispondenza alle finalità di incremento dell'occupazione; verranno attribuiti: 10 punti per un apporto di nuova occupazione fino a 5 unità; 20 punti per un apporto di nuova occupazione fino a 15 unità; 30 punti per un apporto di nuova occupazione maggiore di 15 unità.

c) **validità del programma di sviluppo industriale e valorizzazione della proprietà e utilizzo dei risultati**, valutati rispetto all'allocazione delle risorse tecniche ed umane, rispetto agli obiettivi e alle attività proposti, all'economicità e realizzabilità del programma, alla qualità ed efficacia delle metodologie di lavoro prescelte, alle soluzioni di management adottate per la gestione delle attività, al Marketing strategico; verranno attribuiti: 0 punti in caso di programma valutato non coerente, con conseguenti

dichiarazione di inammissibilità della domanda; 10 punti in caso di programma valutato sufficientemente adeguato; 20 punti in caso di programma valutato bene adeguato.

5.5 L'Agenzia di Sviluppo Spa, tenuto conto di quanto previsto dal presente articolo, si riserva di formulare una valutazione di congruità ed ammissibilità della domanda. Verrà formulata una graduatoria provvisoria delle domande presentate, ai fini dell'assegnazione del lotto industriale. Entro un periodo di 15 giorni dalla pubblicazione della graduatoria sul sito web dell'Agenzia le aziende interessate potranno formulare eventuali osservazioni. Successivamente verrà assunto il provvedimento di approvazione finale della graduatoria.

## **ART. 6 CONDIZIONI E MODALITA' DELLE ASSEGNAZIONI – PENALITA' E REVOCA**

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

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

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

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

- a) entro 60 giorni dalla richiesta del Comune di Striano, dovrà essere presentato al Comune di Striano il progetto esecutivo, ai fini della richiesta del permesso di costruire;
- b) entro 3 mesi dal rilascio del permesso di costruire dovranno avere inizio i lavori per la realizzazione dell'opificio;
- c) entro 18 mesi dal rilascio *del permesso di costruire* 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.

6.5 Il mancato rispetto dei tempi indicati specificatamente nel precedente punto 6.4, in considerazione dell'imminente interesse pubblico all'attuazione del P.I.P., 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.

6.6 Il mancato rispetto delle clausole di cui al punto 6.4 e la conseguente risoluzione di cui al punto 6.5, comporterà il diritto dell'Agenzia per lo Sviluppo spa all'applicazione della penalità prevista dall'art. 10 dell'allegato schema di convenzione di assegnazione.

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

7.1 Entro quindici giorni dalla data di comunicazione dell'assegnazione del lotto è facoltà dell'Agenzia di Sviluppo spa di invitare l'impresa assegnataria a stipulare la convenzione di assegnazione. All'atto della

stipula della convenzione di assegnazione, dovrà essere effettuato il pagamento di un importo pari al 50 % del corrispettivo. L'immissione in possesso del lotto assegnato avverrà nei successivi 15 giorni dalla data di stipula della convenzione, previo pagamento del saldo del corrispettivo dovuto, salvo conguaglio.

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

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

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

7.5 E' consentito alle imprese insediate di accedere a diverse modalità di finanziamento a condizione che al Comune di Striano e/o all'Agenzia per lo Sviluppo spa sia garantito l'esercizio del diritto di prelazione sull'immobile e sulle strutture produttive realizzate con possibilità di indicare la ditta subentrante sulla base delle normative del P.I.P. vigenti.

#### **Art. 8 NORMA FINALE**

Il presente bando non vincola in alcun modo l'Agenzia di Sviluppo, che si riserva di non dare seguito allo stesso.

\*\*\*\*

Nocera Inferiore / Striano li, 10 novembre 2021

**Il Sindaco del Comune di Striano**  
**Antonio Del Giudice**

**L'Amministratore Unico dell'Agenzia di Sviluppo spa**  
**Raffaele Franco**