



Piano Insediamenti Produttivi località Saudone nel Comune di Striano

CONVENZIONE

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

- 1) **L'avv. Raffaele Franco** nato a Sarno il 15/10/1959 il quale interviene nella sua qualità di Amministratore Unico e legale r.p.t. della società per azioni “**Agenzia per lo Sviluppo del Sistema Territoriale della Valle del Sarno S.p.A.**” con sede legale ed operativa in Nocera Inferiore alla Via Raffaele Libroia n. 52., C.F. e Partita IVA 03597460652, in virtù di quanto stabilito dall'Assemblea ordinaria dei Soci del 7 settembre 2017, di seguito indicata «Agenzia per lo Sviluppo» ;
- 2) **la società** con sede legale in , in persona del legale r.p.t. sig. nato a il, c.f. n. partita I.V.A. e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Salerno: numero REA:, nel presente atto indicata «Impresa Assegnataria»,

premessa:

1. che con deliberazione n. 58 del 17 luglio 2001, esecutiva nei modi e termini di legge, il Consiglio Comunale ha provveduto all'approvazione del Piano di Insediamenti Produttivi in località “Saudone” nel Comune di Striano (Na) , ai sensi dell'art.24 della legge 28 febbraio 1985 n.47;
2. che il decreto di approvazione del suddetto Piano per gli insediamenti produttivi prot. 3382 del 22 aprile 2004 è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 27 del 31 maggio 2004;
3. 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 – S.P.A.”, 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;
4. 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 Del Giudice Antonio, 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.;

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

6. che in data 26 ottobre 2021 presso lo studio del notaio Bruno Frauenfelder in Salerno, il Comune di Striano, in persona del Sindaco pro tempore e l'Agenzia per lo Sviluppo spa , in persona dell'Amministratore unico pro tempore, sottoscrivevano apposita convenzione rep.48210 integrativa delle condizioni e modalità per l'attuazione del P.I.P.;

Preso atto:

6. . che ai sensi degli artt. n. 5 e n. 6 della innanzi richiamata convenzione rep. n. 13923 e s.m.i., il Comune di Striano ha espressamente delegato Agro Invest spa ora Agenzia per lo Sviluppo 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;

7. 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 e che successivamente si è provveduto ad assumere i provvedimenti di decadenza conseguenti;

8.che in data è stato pubblicato ha approvato il bando di assegnazione dei lotti, a per provvedere all'attuazione di un ulteriore procedimento per l'assegnazione dei lotti residui disponibili ed approvato il presente schema di convenzione, che meglio disciplina obblighi ed oneri dell'impresa assegnataria e che riporta modifiche a quello già approvato dal Consiglio Comunale di Striano con delibera n.8/2006 limitate agli adattamenti conseguenti all'ampia attuazione del P.I.P. ed alle modifiche legislative intervenute;

14. che con nota prot. del, il dirigente dell'area amministrativa della società trasmetteva agli organi sociali, per l'adozione dei provvedimenti di competenza, i documenti relativi all'attività svolta dalla commissione preposta, formulando l'ipotesi di assegnazione dei lotti oggetto del bando, conseguente alla valutazione delle istanze pervenute entro la data di scadenza del bando ;

16. che con nota prot. del, l'Amministratore Unico, preso atto di quanto riportato al punto che precede, comunicava alla l'accoglimento della domanda di assegnazione;

17. che il Comune di Striano con delibera di Giunta Comunale n. 63 del 19.07.2016 ha approvato una rimodulazione tecnica interna al Piano, consistente in una diversa distribuzione di alcuni lotti destinati alle attività produttive, che non ha alterato né le superfici destinate a tali attività, né le superfici complessive destinate ad attrezzature collettive e speciali, né gli indici o altra norma prevista dalle N.T.A del P.I.P.;

18. che la **società** rappresentata dal sig., in premessa generalizzata, a seguito dei suddetti provvedimenti, è risultata assegnataria del **lotto industriale n. di mq. circa** all'interno del P.I.P. in località “Saudone”;

Visto

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

Tutto ciò premesso e considerato,

l'Agenzia per lo Sviluppo del Sistema Territoriale della Valle del Sarno s.p.a. già AGRO INVEST s.p.a. assegna, in nome e per conto del Comune di Striano, per l'attuazione del piano per gli insediamenti produttivi, all'impresa che accetta, ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/71, una superficie complessiva di terreno industriale pari a circa mq., parte del P.I.P. in località "Saudone" nel Comune di Striano.

La superficie assegnata è individuata nelle porzioni di terreno costituenti il lotto identificati con il n., contraddistinti nel Catasto Terreni del Comune di Striano, come segue:

- al foglio n..... particella n..... in ditta di mq.....;
- al foglio n..... particella n..... in ditta di mq.....;
- al foglio n..... particella n..... in ditta di mq.....;

Il tutto fatto salvo gli eventuali nuovi identificativi catastali a seguito del nuovo frazionamento eventualmente da effettuare.

Il tutto così come rappresentato nella nuova rimodulazione n.13 del 11/04/2018 prot. n.565, approvata con delibera di Giunta Comunale n. 69 del 30.05.2018 avente ad oggetto " Rimodulazione di alcuni lotti all'interno del Piano per gli Insediamenti produttivi del Comune di Striano", come meglio indicato nello stralcio grafico allegato.

L'assegnazione dell'immobile indicato avviene a corpo, nello stato di fatto in cui si trova, come sarà constatato nel verbale di accesso ai luoghi e di consistenza da redarre a cura del tecnico incaricato dell'attuazione delle procedure di esproprio dell'area.

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

art.1 – Modalità Assegnazione e Progetto

1. Con la presente convenzione si regolano gli obblighi che assume l'Impresa Assegnataria , in modo che si consenta all' Impresa Assegnataria stessa di avviare nel modo più celere il programma di investimento presentato.
2. Successivamente, come indicato dall'art. 1.5 che segue, le parti perverranno alla immissione nel possesso del lotto assegnato. 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
3. L'Impresa Assegnataria si obbliga, in virtù di quanto predetto, ad attuare, immediatamente dopo l'immissione nel possesso del lotto assegnato il proprio programma d'investimento, presentato a seguito del bando pubblico per l'assegnazione dei lotti del P.I.P. in località "Saudone" nel Comune di Striano del, con le modalità , oneri ed obblighi previsti dal citato bando e dalla presente convenzione.

4. L'Impresa Assegnataria dichiara di accettare senza alcuna riserva il criterio di individuazione convenzionale del corrispettivo che si obbliga a pagare a fronte dell'assegnazione dell'area oggetto del presente atto, comprensivo di tutti gli oneri del trasferimento. Tale criterio è fissato nel successivo art. 2.
5. Il progetto esecutivo dell'insediamento produttivo, conforme alle norme del disciplinare tecnico allegato alla presente convenzione per formarne parte integrante e sostanziale, dovrà essere presentato al Comune di Striano, munito di tutti gli elementi tecnici richiesti dalle norme di legge, entro 60 giorni dalla immissione nel possesso del lotto assegnato.
6. 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 1.5, il Comune di Striano 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 Il Comune di Striano, si pronuncerà definitivamente sulla conformità del progetto al programma di sviluppo ed al disciplinare tecnico. In caso negativo la presente convenzione di assegnazione sarà risolta e l'impresa assegnataria verrà dichiarata decaduta ai sensi di legge.
7. Il Comune di Striano provvederà, anche a mezzo di eventuale apposita conferenza dei servizi, ad avviare la verifica della conformità del progetto alle normative vigenti, entro 15 giorni dalla presentazione del progetto esecutivo, di cui al precedente punto 1.7.

art. 2 – Corrispettivo e modalità pagamento

1. Dato atto che i terreni costituenti i lotti industriali vengono assegnati dall'Agenzia per lo Sviluppo in nome e per conto del Comune di Striano, al prezzo presunto di **Euro 72,56** per ciascun metro quadro oltre iva, a seguito dell'aggiornamento del Quadro Economico Generale approvato con determinazione n. 41 del 10.04.2015 a firma del Responsabile del servizio lavori pubblici del Comune di Striano in attuazione della delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 12.03.2015, e successive modifiche ed integrazioni di cui alla delibera del Consiglio di Striano n.5/2021, con la stipula del seguente atto di assegnazione l'Impresa Assegnataria si obbliga a pagare all'Agenzia per lo Sviluppo l'importo di **Euro** oltre iva nella misura di legge (22%) e **quindi complessivamente Euro** corrispondente al costo di esproprio dell'intera superficie del PIP assegnatale, comprensivo dei corrispettivi dovuti per le opere di urbanizzazione e per l'acquisizione dei suoli.
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 e per l'acquisizione dei suoli ad esse riferite.
3. L'Impresa Assegnataria 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.
4. Per il pagamento del corrispettivo l'Impresa assegnataria provvede contestualmente alla firma del presente atto al pagamento a favore dell'Agenzia per lo Sviluppo di un acconto pari al 50% del corrispettivo convenzionalmente definito ai sensi dei precedenti artt. 2.1 e 2.2, pari ad € oltre iva (22%) e quindi complessivamente €, con le seguenti modalità:

a) l'importo di Euro è stato

b)

5. L'impresa assegnataria è obbligata a pagare il saldo del corrispettivo convenzionalmente definito ai sensi dei precedenti artt. 2.1 e 2.2, alla data fissata dall'Agenzia per lo Sviluppo e comunque almeno quindici giorni prima che l'impresa acquirente entri in possesso del lotto assegnato.

6. La stipula del rogito di assegnazione del lotto assegnato avverrà successivamente agli adempimenti di cui al presente articolo, salvo il conguaglio, dinanzi al Segretario Generale del Comune di Striano o altro P.U. preposto, ad iniziativa del Comune, non oltre sei mesi dai precedenti adempimenti. L'impresa assegnataria ha facoltà di richiedere il pagamento integrale del corrispettivo, salvo il conguaglio, al momento della stipula del rogito di trasferimento della proprietà con contestuale immissione nel possesso.

7. Resta stabilito che, l'Agenzia per lo Sviluppo e/o il Comune di Striano avrà facoltà di richiedere entro il termine della presente convenzione il pagamento di un conguaglio relativamente al costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, parametrato al costo delle suddette opere che risultarebbero in relazione ad eventuali maggiori spese sopportate a fronte dell'appalto, così come dagli importi del quadro economico definitivo risultante a conclusione dei lavori e di tutte le operazioni di collaudo.

8. Limitatamente alle procedure di esproprio l'Impresa Assegnataria si obbliga a pagare un conguaglio a favore dell'Agenzia per lo Sviluppo e/o al Comune di Striano 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 dal Comune di Striano.

9. Il pagamento dei conguagli previsti dai precedenti artt. 2.5 e 2.6 dovrà essere effettuato dall'Impresa Assegnataria a fronte di semplice richiesta dell'Agenzia per lo Sviluppo e/o del Comune di Striano ed entro 60 giorni 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, 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 dall'Agenzia per lo Sviluppo e/o il Comune di Striano per la definizione del costo finale dei suoli costituenti il P.I.P.

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, il Comune di Striano si obbliga a restituire all'Impresa Assegnataria la differenza risultante, entro 12 mesi dall'accertamento. Nessun interesse sarà dovuto su tale importo.

10. Qualora il Comune di Striano 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.

11. 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. 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.

art. 4 – Obblighi verso il Comune

4.1 Sono compresi nei corrispettivi previsti dalla presente convenzione gli obblighi dell'impresa Assegnataria nei confronti del Comune di Striano, per oneri di urbanizzazione.

art. 5 - Fideiussione

1. L'Impresa Assegnataria presenta una fideiussione a garanzia dell'obbligo di pagare il saldo, salvo congeglio, di corrispettivo, a semplice richiesta dell'Agenzia per lo Sviluppo e/o il Comune di Striano, secondo quanto previsto dall'art. 1 del presente atto.

2. La suddetta fideiussione dovrà essere prestata per un importo di **Euro**_pari al 50% dell'importo convenzionalmente determinato ed indicato all'art.2.1.

3. L' Impresa Assegnataria presenta una ulteriore polizza fideiussoria a garanzia dell'obbligo di rispettare gli impegni assunti con la presentazione del programma di sviluppo aziendale ai sensi dell'art. 4.2, n.5 del Bando per l'assegnazione dei lotti.

In particolare si dà atto che tale fideiussione garantisce per un periodo di 24 mesi, a decorrere dalla data di inizio concreto dell'attività produttiva dell'opificio, che l'Impresa Assegnataria rispetti e documenti, con le modalità ed i tempi che l'Agenzia per lo Sviluppo e/o il Comune di Striano 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.

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

5. Si dà atto che le suindicate polizze fidejussorie devono essere rilasciate esclusivamente da istituti bancari, primaria compagnia assicurativa e/o intermediario finanziario ex T.U.L.B, devono contenere la seguente clausola:

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

art. 6 – Tempi di attuazione e sanzioni

6.1 L' Impresa Assegnataria si impegna nei confronti dell' Agenzia per Sviluppo e/o del Comune di Striano conformemente a quanto previsto dall' art. 6.5 del bando pubblico a dare inizio ai lavori ed ad attuare il programma industriale presentato secondo i seguenti limiti temporali essenziali:

- a) entro 60 giorni dalla immissione nel possesso dei lotti assegnati, dovrà essere presentato al Comune di Striano il progetto esecutivo, anche ai fini della richiesta di concessione edilizia, di cui all' art. 1.10 della presente convenzione;
- b) entro tre mesi dal rilascio del permesso di costruire dovranno avere inizio i lavori per la realizzazione dell' opificio;
- c) entro 18 mesi dal rilascio el 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.

6.2 Il mancato rispetto anche soltanto di uno dei tempi indicati specificatamente nel precedente punto 6.1 determina l' assunzione del provvedimento di decadenza dall' assegnazione e la risoluzione espressa della convenzione anche ai sensi 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 al Comune di Striano a cura della Impresa Assegnataria.

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

6.5 L' impresa si obbliga ad inviare al Comune di Striano 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 Il Comune di Striano 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

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

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.

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

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 al Comune di Striano 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 del Comune di Striano, nonché dalla leggi vigenti in materia.

Il Comune di Striano ha un termine massimo di mesi sei dalla richiesta del proprietario per esercitare tale diritto in proprio o indicando altra impresa acquirente.

Il Comune di Striano qualora non ritenga opportuno avvalersi del suddetto diritto, potrà autorizzare l'alienazione a terzi.

L'impresa cedente si impegna a fornire al Comune di Striano, 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 il Comune di Striano e l'impresa assegnataria secondo i seguenti criteri e modalità:

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

8.3 Il Comune di Striano 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 dal Comune di Striano e dall'allegato schema di convenzione, previa istruttoria ed autorizzazione da parte del Comune di Striano.

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 dal Comune di Striano e dall'allegato schema di convenzione, il rapporto di locazione non potrà essere rinnovato.

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

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

art. 10 – Obblighi e penalità

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 autorizzazioni titoli edilizi;

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

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

3. Il Comune di Striano 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.

4. Il Comune di Striano 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.

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 espressamente risolti per colpa dell'Impresa Assegnataria medesima ed il terreno rientrerà di diritto nella disponibilità del Comune di Striano, a titolo di proprietà.

6. Per effetto della risoluzione innanzi indicata il Comune di Striano e/o l'Agenzia per lo Sviluppo , che sarà tenuto 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.

7. Le eventuali opere verranno parimenti indennizzate dal Comune di Striano sulla base di stima peritale compiuta da tre tecnici, rispettivamente nominati dal Comune di Striano, dal titolare decaduto e da un Presidente nominato congiuntamente dalle parti o in mancanza di accordo nominato dal Presidente del Tribunale competente. 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.

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.

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. 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:

penale di € 50,00 per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini di inizio e fine lavori fissati in convenzione (nel caso in cui non siano stati preventivamente prorogati i termini inizialmente previsti), fino ad un massimo di 30 gg, fatto salvo l'esercizio del diritto a dichiarare la risoluzione del rapporto ai sensi dell'art. 6.1, 6.2 che precedono;

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;

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.

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

Gli atti di cessione, trasferimento o costituzione dei diritti, compiuti in violazione degli obblighi, oneri, condizioni e modalità di cui ai precedenti articoli, sono da considerare nulli e non produrranno alcun effetto nei rapporti fra il Comune di Striano e l'Impresa Assegnataria o suoi aventi causa.

Art.11 – Gestione Area

11.1 L'Impresa Assegnataria si obbliga a corrispondere al Comune di Striano un canone annuo, relativo alle spese che il Comune di Striano dovrà sostenere, per la gestione e la manutenzione ordinaria delle opere di urbanizzazione dell'area.

11.2 Il suddetto canone verrà stabilito dal Comune di Striano 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 Il Comune di Striano 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 del Comune di Striano, con cadenza semestrale od annuale, così come le sarà richiesto dalla medesima.

11.5 Il Comune di Striano 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 Il Comune di Striano 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 il Comune di Striano 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 Il Comune di Striano 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 Striano.

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 del Comune di Striano, 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, dal Comune di Striano a semplice richiesta, fino a concorrenza delle somme dovute per la gestione dell'area a qualsiasi titolo.

Art.12 - Spese

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

art. 13 - Trascrizione

Le parti autorizzano la trascrizione immediata del presente atto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari competente esonerando il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

art. 14 – Particolari obblighi trascrizione

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 1-2-4-5-6-7-10-11 derivanti dalla stipula della presente convenzione nonché il presente patto nel rogito di compravendita.

art. 15 - Durata

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

art. 16 Norma di rinvio

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

L'Impresa Assegnataria

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

.....

Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile la sottoscritta Impresa 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

CONVENZIONE

indice

| | |
|--|----|
| premessa: | 1 |
| art.1 – Modalità Assegnazione e Progetto | 3 |
| art. 2 – Corrispettivo e modalità pagamento | 4 |
| art. 3 – Stato del suolo | 6 |
| art. 4 – Obblighi verso il Comune | 6 |
| art. 5 - Fideiussione | 6 |
| art. 6 – Tempi di attuazione e sanzioni | 7 |
| art. 7 – Limiti alla cessione | 7 |
| art. 8 – Stima valore immobile | 8 |
| art. 9 - Modalità e limiti locazione | 8 |
| art. 10 – Obblighi e penalità | 9 |
| Art.11 – Gestione Area | 10 |
| Art.12 - Spese | 11 |
| art. 13 - Trascrizione | 11 |
| art. 14 – Particolari obblighi trascrizione | 11 |
| art. 15 - Durata | 11 |
| art. 16 Norma di rinvio | 12 |