

3 3085 02/11/2016

200,00

**TEJ16L003085000WE**

0,00

codice identificativo

per eventuali adempimenti successivi

0,00

200,00

EURO 200,00

TOT. SOGG.: 2 TOT. NEG.: 1

TEJ



## CONTRATTO DI COMODATO

Tra

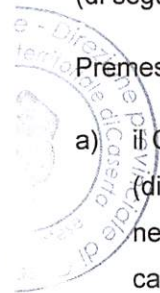

la società **Ecobiombo S.r.l.**, con sede legale in Calitri (AV), Contrada Isca Zona Industriale sn, N. REA AV-135221, Codice Fiscale e Partita Iva 02091970646, in persona del legale rappresentante Lugi Manco nato a Napoli (NA), il 14/06/1937, e ivi residente in Via San Giacomo n. 15, Codice Fiscale MNCLGU37H14F839P; (di seguito anche il "**Comodante**")

E

la società **Repiombo S.r.l.**, con sede legale in San Potito Sannitico (CE), Centro Aziendale Quercete snc, N. REA CE-292410, Codice Fiscale e Partita Iva 04023040613, in persona del legale rappresentante, Ing. Vittorio Civitillo, nato a Piedimonte Matese (CE) il 07/09/1971, ed ivi residente alla Via Vincenzo Di Matteo n. 14, Codice Fiscale CVT VTR 71P07 G596R (di seguito anche il "**Comodatario**")

(di seguito anche congiuntamente le "**Parti**")

Premesso che:

- 
- a) il Comodante è proprietario del fabbricato adibito ad attività industriale con pertinenziale corte esclusiva (di seguito "**Immobile**") sito nel Comune di Calitri (AV) alla Contrada Isca Zona Industriale snc, riportato nel catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 61, particella 1607, Via Zona Industriale, Piano T, categoria D/7, rendita catastale euro 9.552,20 (meglio identificato nell'atto di Cessione di Azienda richiamato al successivo punto b));
  - b) con atto del 14 aprile 2015 di Cessione di Azienda, autenticato nelle firme dal Notaio Michele Iannucci, rep. N. 2459 e racc. n. 1854 [registrato a Caserta in data 20 Aprile 2015 al n. 3880 serie 1T, trascritto ad Avellino in data 20 aprile 2015 al n. 5937 reg. gen. e 5080 reg. part. ed iscritto nel registro delle Imprese di Avellino in data 23 aprile 2015], il Comodante cedeva il ramo di azienda condotto in esercizio nel Comune di Calitri (AV) sottoponendo detta cessione alla condizione sospensiva ed agli altri patti e condizioni ivi riprodotti e da intendersi qui integralmente richiamati;
  - c) in data odierna le parti hanno sottoscritto l'"Atto di Risoluzione Parziale per Mutuo dissenso, di Integrazione e Modifica di Contratto di Cessione di Ramo di Azienda sottoposto a condizione sospensiva e di Revoca di clausola condizionale unilaterale";
  - d) lo scioglimento del "Contratto di Cessione di Azienda" per mutuo dissenso è avvenuto limitatamente all'immobile descritto alla lettera a) delle premesse;
  - e) la risoluzione del Contratto di Cessione di Azienda di cui alla lett. d) delle premesse è avvenuta in ragione delle varie problematiche che hanno interessato il fabbricato adibito ad attività industriale ed in particolare in ragione del provvedimento di sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p., trascritto sull'immobile in data 11/04/2016, repertorio 2733/2016, con riguardo all'area di stoccaggio rifiuti di cui al Foglio 61, particella 1607, Subalterno 1 are 50 centiare;
  - f) la Comodante si è impegnata e si è obbligata a dare seguito alla richiesta di dissequestro dell'area di stoccaggio dei rifiuti e, cancellata la trascrizione, a trasferire la proprietà dell'Immobile al Comodatario;
- 





- g) nelle more degli adempimenti di cui alla lett. f) delle premesse il Comodante si è obbligato a concedere a titolo gratuito l'Immobile di cui alla lettera a) delle premesse limitatamente all'area non sottoposta a sequestro (di seguito "**Porzione di Immobile**") (come meglio individuata nel verbale di sequestro del Corpo Forestale dello Stato, noto alle Parti);
- h) il Comodatario ha, ovviamente, la necessità di disporre dell'Immobile, avendo acquisito l'Azienda, con l'atto notarile sottoscritto in data odierna;
- i) al fine di soddisfare le esigenze di entrambe le Parti si è deciso di sottoscrivere il presente contratto di comodato.

Tanto premesso, tra le Parti come sopra emarginate si conviene e stipula quanto segue.

#### Art. 1 - OGGETTO E SCOPO DEL COMODATO D'USO GRATUITO

Con il presente contratto, la società Ecopiombo S.r.l. concede in comodato alla Società Repiombo S.r.l., che accetta, l'"Immobile" di cui alla lett. a) delle premesse, con la sola esclusione della "Porzione di Immobile" meglio identificata nelle premesse alla lettera g).

#### Art. 2 - OBBLIGAZIONI DEL COMODATARIO

Il Comodatario dichiara che l'"Immobile" oggetto di comodato verrà utilizzata ad uso industriale.

Il Comodatario si impegna a rispettare la destinazione d'uso contrattuale, così come descritta al precedente comma e ad adottare tutte le misure e gli accorgimenti necessari per utilizzare l'Immobile secondo l'uso cui essa è destinata con la normale diligenza. Ogni variazione alla destinazione industriale dell'Immobile dovrà risultare da atto scritto.

#### Art. 3- DICHIARAZIONI ED OBBLIGAZIONI DEL COMODANTE

Il Comodante si impegna a garantire al Comodatario il pacifico godimento dell'"Immobile" durante il Comodato. Il Comodante espressamente si assume ogni garanzia di legge circa l'evizione totale o parziale, o qualsiasi molestia in relazione all'"Immobile".

Il Comodante dichiara che l'"Immobile" è stato realizzato nel pieno rispetto della normativa edilizia ed urbanistica, ed è idoneo allo svolgimento dell'attività cui è contrattualmente destinata. Il Comodante garantisce al Comodatario l'assenza di vizi dell'Immobile che ne possano pregiudicare l'uso.

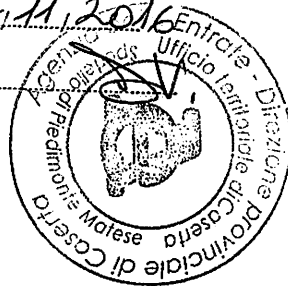
#### Art. 4 – MIGLIORIE, ADDIZIONI E INNOVAZIONI

Si conviene espressamente che il Comodatario potrà eseguire nell'"Immobile" tutti i lavori che riterrà necessari al fine di svolgere la propria attività produttiva, senza che ciò determini deperimento o perdita di valore dell'"Immobile".

Per migliorie si intendono per tutte le opere intese quali trasformazioni diverse dal pristino stato e che apportino all'"Immobile" un aumento di valore, in ciò accrescendone il godimento, la produttività e la redditività, il Comodante non avrà diritto ad indennità alcuna.

**Agenzia Entrate**  
Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Territoriale di Caserta  
Sportello di Piedimonte Matese

Il presente è il 1<sup>o</sup> originale  
dell'atto registrato al n. 3085 SERIE 3<sup>a</sup>  
Versati diritti per € 200,00  
Piedimonte Matese, il 02/11/2016



Per addizioni si intendono tutte le opere che, pur se non autorizzate dal Comodante, pur incrementando quantitativamente l'Immobile, mantengono una loro individualità rispetto al bene consentendo al Comodatario a facoltà di asportarle e/o scorporarle al termine del presente contratto, qualora ciò possa avvenire senza nocumento dell'Immobile. Laddove tale asporto non sia possibile, il Comodante dovrà provvedere su richiesta dal Comodatario.

#### Art. 5 – MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Il Comodatario per tutta la durata del presente Contratto, dovrà farsi carico dei lavori e delle spese di manutenzione dell'Immobile in comodato che derivino dai deterioramenti dovuti al suo utilizzo ( c.d. spese di ordinaria amministrazione). Non dovrà effettuare le riparazioni per i deterioramenti prodotti da vetustà o da caso fortuito.

Il Comodante, per tutta la durata del comodato, provvederà a proprie spese alle riparazioni necessarie, che non siano di piccola manutenzione, dirette ad eliminare i guasti della cosa ed ogni altra alterazione materiale o funzionale della stessa (c.d. spese di straordinaria amministrazione). Se tali riparazioni non sono eseguite il Comodatario potrà agire in giudizio ed ottenere l'adempimento e la condanna del Comodante alla loro esecuzione.

#### Art. 6 - DURATA

Il comodato avrà durata indeterminata in quanto connessa con l'adempimento del Comodante che dovrà, ai sensi degli accordi sottoscritti in data odierna, cedere l'Immobile al Comodatario.

Il contratto si intenderà, dunque, risolto con l'adempimento del Comodante, alla data del trasferimento dell'Immobile.

Esclusivamente il Comodatario potrà recedere dal presente contratto prima della sua naturale scadenza.

#### Art. 7 – LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana.

Per qualsiasi controversia inerente alla interpretazione o all'esecuzione del presente Contratto è competente il Foro di Santa Maria Capua Vetere.

San Potito Sannitico, 27/10/2016

Il Comodante

Ecompiombo S.r.l.

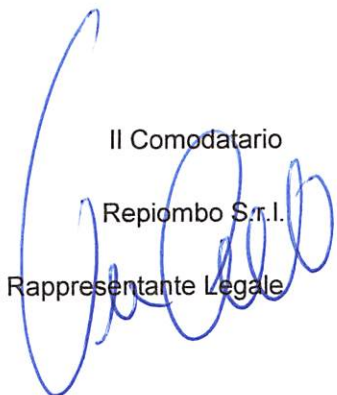
Il Rappresentante Legale



Il Comodatario

Repiombo S.r.l.

Il Rappresentante Legale



AGENZIA DELLE ENTRATE - DPCE UT CASERTA

INTERROGAZIONE ATTO NUMERO 3085  
 ATTO PRIVATO SERIE 3  
 STIPULATO IL 27/10/2016 REGISTRATO IL 02/11/2016  
 NUMERO ELENCO ATTI 3003085

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: 04023040613 REPIOMBO S.R.L.  
 ID. TELEMATICO: TEJ16L003085000WE

CODICE TRIBUTO	IMPORTO
1091	200,00
TOTALE	200,00

SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'ATTO

N.ORD. COD.FISC.  
 1 - 04023040613  
 2 - 02091970646

DATI DESCRITTIVI DELL'ATTO - NEGOZI

N.ORD.	PROGR.	DESCRIZIONE	VALORE DICHIARATO
1	001	8001 COMODATO	0,00
		DANTI CAUSA SOGGETTI:	2
		AVENTI CAUSA SOGGETTI:	1

DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI - QUADRO D

N.ORD.	PROGR.	COD.CAT.	T/U	I/P	SEZ.URB.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.
1	001-001	B415	U	I		61	1607	





**MODELLO DI PAGAMENTO:  
TASSE, IMPOSTE, SANZIONI  
E ALTRE ENTRATE**

1. VERSAMENTO DIRETTO AL CONCESSIONARIO DI

--

2. DELEGA IRREVOCABILE A

Banco di Napoli S.p.A. - 7374
-------------------------------

Fil. di PIEDIMONTE MATESE

Pza V. Cappiello ang. Via Lupoli

81019 - PIEDIMONTE MATESE

AGENZIA/UFFICIO

	PROV.
--	-------

PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

3. NUMERO DI RIFERIMENTO (\*)

--

**DATI ANAGRAFICI**

COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

NOME

DATA DI NASCITA

4. REPIOMBO S.R.L.

SESSO M o F

COMUNE (o stato estero) DI NASCITA / SEDE SOCIALE

PROV.

CODICE FISCALE

giorno mese anno

--

SAN POTITO SANNITICO

C	E
---	---

0 4 0 2 3 0 4 0 6 1 3

COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

NOME

DATA DI NASCITA

5. ECOPIOMBO S.R.L.

SESSO M o F

COMUNE (o stato estero) DI NASCITA / SEDE SOCIALE

PROV.

CODICE FISCALE

giorno mese anno

--

CALITRI

A	V
---	---

0 2 0 9 1 9 7 0 6 4 6

**DATI DEL VERSAMENTO**

6. UFFICIO O ENTE

7. COD. TERRITORIALE (\*)

8. CONTENZIOSO

9. CAUSALE

10. ESTREMI DELL'ATTO O DEL DOCUMENTO

T	E	Y			
codice sub. codice (*)					

--	--	--	--

--

R	P
---	---

Anno	Numero
2	0
1	6

11. CODICE TRIBUTO

12. DESCRIZIONE (\*)

13. IMPORTO

14. COD. DESTINATARIO

1	0	9	T

REGISTRO: ALTRE VOCI - PROP.

200	,	0		0
200	,	0		0


PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO

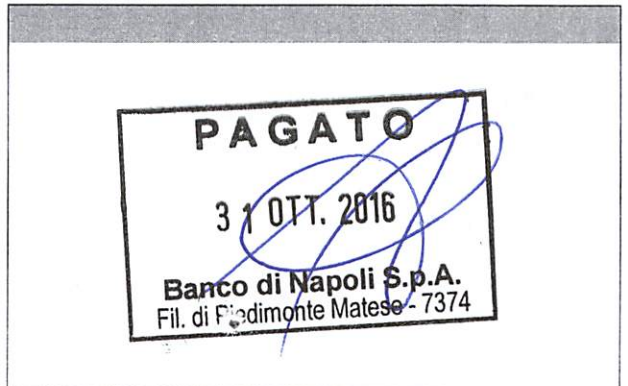
EURO (lettere)

duecento/00

**ESTREMI DEL VERSAMENTO**

(DA COMPILARE A CURA DEL CONCESSIONARIO, DELLA BANCA O DELLE POSTE)

DATA			CODICE CONCESSIONE/BANCA/POSTE	
giorno	mese	anno	AZIENDA	CAB/SPORTELLO
3	1	10	07070	74960



**PARTE RISERVATA ALL'UFFICIO**

SERIE	NUMERO	DATA	TRIBUTI	IMPORTI	RETTIFICHE AI CODICI DI TRIBUTO e/o RELATIVI IMPORTI		
					SERIE	NUMERO	DATA
			REGISTRO ALTRO ERARIO				
			ALTRE AZIENDE		DA	A	IMPORTO
			TOTALE				

IMPORTO VERSATO

CODICE UFFICIO: \_\_\_\_\_  
 Si convalidano, sulla base del contenuto dell'atto, i dati risultanti dai Quadri A, B, C e D (E e F)  
 L'IMPIEGATO ADDETTO ALLA TASSAZIONE: \_\_\_\_\_  
 L'IMPIEGATO ADDETTO ALLA REGISTRAZIONE: \_\_\_\_\_

**QUADRO A DATI GENERALI**

ALL'UFFICIO DI: **Piedimonte Matese** Foglio N. .... / di tot. .... N. DI REPERTORIO

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: \_\_\_\_\_ CODICE FISCALE DEL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: **0 4 0 2 3 0 4 0 6 1 3** DATA DI STIPULA/ADEMPIMENTO: **2 7 1 0 2 0 1 6** DATA FINE PROROGA: \_\_\_\_\_

TIPOLOGIA DELL'ATTO: **Comodato d'uso gratuito**

ADEMPIMENTO:  RMg  Pro  Ces  Ris  Si

**QUADRO B SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DELL'ATTO**

N. ORD.	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE	
1	0 4 0 2 3 0 4 0 6 1 3	Repiombo S.r.l.	
NOME		COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROVINCIA
		San Potito Sannitico	CE
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		PROVINCIA VIA O PIAZZA	N. CIVICO
N. ORD.	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE	
2	02091970646	Ecopiombo S.r.l.	
NOME		COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROVINCIA
		Calitri	AV
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		PROVINCIA VIA O PIAZZA	N. CIVICO
N. ORD.	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE	
NOME		COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROVINCIA
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		PROVINCIA VIA O PIAZZA	N. CIVICO
N. ORD.	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE	
NOME		COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROVINCIA
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		PROVINCIA VIA O PIAZZA	N. CIVICO
N. ORD.	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE	
NOME		COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROVINCIA
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		PROVINCIA VIA O PIAZZA	N. CIVICO
N. ORD.	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE	
NOME		COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROVINCIA
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		PROVINCIA VIA O PIAZZA	N. CIVICO

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE	CODICE FISCALE DEL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE 04023040613	DATA DI STIPULA/ADEMPIMENTO 27 10 2016	N. DI REPERTORIO
------------------------------	--	---	------------------

TIPOLOGIA DELL'ATTO Comodato d'uso gratuito	Foglio N. .... / di tot. ....
--	-------------------------------

**QUADRO C DATI DESCRITTIVI DELL'ATTO**

N.ORD	CODICE NEGOZIO	(1)	(2)	(3)	VALORE	DANTI CAUSA (es. proprietari)	/	AVENTI CAUSA (es. inquilini)
1	8001	X			gratuito	2	/	1
							/	
							/	
							/	
							/	
							/	
							/	

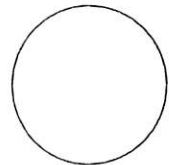
TOTALE VALORE

- (1) Barrare se soggetto a IVA
- (2) Barrare a fronte di agevolazioni
- (3) Barrare se con effetti sospesi o non definitivo

**QUADRO D DATI DEGLI IMMOBILI**

N.ORD	CODICE COMUNE	T/U	I/P	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	
	B415	U	I		61	1607		<input type="checkbox"/> IN VIA DI ACCATASTAMENTO
								<input type="checkbox"/> IN VIA DI ACCATASTAMENTO
								<input type="checkbox"/> IN VIA DI ACCATASTAMENTO
								<input type="checkbox"/> IN VIA DI ACCATASTAMENTO
								<input type="checkbox"/> IN VIA DI ACCATASTAMENTO
								<input type="checkbox"/> IN VIA DI ACCATASTAMENTO
								<input type="checkbox"/> IN VIA DI ACCATASTAMENTO
								<input type="checkbox"/> IN VIA DI ACCATASTAMENTO
								<input type="checkbox"/> IN VIA DI ACCATASTAMENTO
								<input type="checkbox"/> IN VIA DI ACCATASTAMENTO
								<input type="checkbox"/> IN VIA DI ACCATASTAMENTO
								<input type="checkbox"/> IN VIA DI ACCATASTAMENTO
								<input type="checkbox"/> IN VIA DI ACCATASTAMENTO
								<input type="checkbox"/> IN VIA DI ACCATASTAMENTO

Sigillo notarile o timbro dell'ufficio  
cui è addetto l'Ufficiale rogante



Firma del richiedente la registrazione

.....

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE	CODICE FISCALE DEL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE 04023040613	DATA DI STIPULA/ADEMPIMENTO 27   10   2016	N. DI REPERTORIO
------------------------------	--	---	------------------

TIPOLOGIA DELL'ATTO Comodato d'uso gratuito	Foglio N. .... / di tot. ....
--	-------------------------------

**DELEGA**

I SOTTOSCRITTI

CODICE FISCALE 04023040613	FIRMA
CODICE FISCALE	FIRMA
CODICE FISCALE	FIRMA
CODICE FISCALE	FIRMA
CODICE FISCALE	FIRMA

DELEGANO ALLA PRESENTAZIONE DEL PRESENTE MODELLO, CON L'EVENTUALE ESERCIZIO DELL'OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA SUGLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E RELATIVE PERTINENZE COME INDICATO NEL QUADRO F, IL SIG./SIG.RA

DATI DEL DELEGATO

COGNOME Aliprandi	NOME Francesca	CODICE FISCALE LPRFNC81M56D325H
----------------------	-------------------	------------------------------------

QUADRO E TABELLA DI ASSOCIAZIONE IMMOBILI / PERTINENZE

N.ORD. NEGOZIO 7202	IMMOBILI PRINCIPALI		PERTINENZA					
	Numero Ordine immobile	Numero Ordine immobile	Numero Ordine immobile	Numero Ordine immobile	Numero Ordine immobile	Numero Ordine immobile	Numero Ordine immobile	Numero Ordine immobile

QUADRO F ULTERIORI DATI DEGLI IMMOBILI

N.ORD. NEGOZIO 7202	IMMOBILE					LOCATORE		
	N. ord. imm.	Categoria	Usa abit.	Rendita catastale	Can. conc.	Num. ord. sog.	% Possesso	Opzione ced.
1	1	D7		Euro: 9.552,20		2	100	

Firma del richiedente la registrazione \_\_\_\_\_



## Jessica Musto

---

**Da:** Vittorio Civitillo  
**Inviato:** giovedì 27 ottobre 2016 18:12  
**A:** LegalOffice; Andrea Civitillo  
**Oggetto:** CONTRATTO DI COMODATO.docx  
**Allegati:** CONTRATTO DI COMODATO.docx

**Contr. completamento:** Completare  
**Stato contrassegno:** Contrassegnato

Ultima versione

## CONTRATTO DI COMODATO

Tra

la società **Ecobiombo S.r.l.**, con sede legale in Calitri (AV), Contrada Isca Zona Industriale sn, N. REA AV-135221, Codice Fiscale e Partita Iva 02091970646, in persona del legale rappresentante Lugi Manco nato a Napoli (NA), il 14/06/1937, e ivi residente in Via San Giacomo n. 15, Codice Fiscale MNCLGU37H14F839P; (di seguito anche il "**Comodante**")

E

la società **Repiombo S.r.l.**, con sede legale in San Potito Sannitico (CE), Centro Aziendale Quercete snc, N. REA CE-292410, Codice Fiscale e Partita Iva 04023040613, in persona del legale rappresentante, Ing. Vittorio Civitillo, nato a Piedimonte Matese (CE) il 07/09/1971, ed ivi residente alla Via Vincenzo Di Matteo n. 14, Codice Fiscale CVT VTR 71P07 G596R (di seguito anche il "**Comodatario**")

(di seguito anche congiuntamente le "**Parti**")

Premesso che:

- a) il Comodante è proprietario del fabbricato adibito ad attività industriale con pertinenziale corte esclusiva (di seguito "**Immobile**") sito nel Comune di Calitri (AV) alla Contrada Isca Zona Industriale snc, riportato nel catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 61, particella 1607, Via Zona Industriale, Piano T, categoria D/7, rendita catastale euro 9.552,20 (meglio identificato nell'atto di Cessione di Azienda richiamato al successivo punto b));
- b) con atto del 14 aprile 2015 di Cessione di Azienda, autenticato nelle firme dal Notaio Michele Iannucci, rep. N. 2459 e racc. n. 1854 [registrato a Caserta in data 20 Aprile 2015 al n. 3880 serie 1T, trascritto ad Avellino in data 20 aprile 2015 al n. 5937 reg. gen. e 5080 reg. part. ed iscritto nel registro delle Imprese di Avellino in data 23 aprile 2015], il Comodante cedeva il ramo di azienda condotto in esercizio nel Comune di Calitri (AV) sottoponendo detta cessione alla condizione sospensiva ed agli altri patti e condizioni ivi riprodotti e da intendersi qui integralmente richiamati;
- c) in data odierna le parti hanno sottoscritto l'"Atto di Risoluzione Parziale per Mutuo dissenso, di Integrazione e Modifica di Contratto di Cessione di Ramo di Azienda sottoposto a condizione sospensiva e di Revoca di clausola condizionale unilaterale";
- d) lo scioglimento del "Contratto di Cessione di Azienda" per mutuo dissenso è avvenuto limitatamente all'immobile descritto alla lettera a) delle premesse;
- e) la risoluzione del Contratto di Cessione di Azienda di cui alla lett. d) delle premesse è avvenuta in ragione delle varie problematiche che hanno interessato il fabbricato adibito ad attività industriale ed in particolare in ragione del provvedimento di sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p., trascritto sull'immobile in data 11/04/2016, repertorio 2733/2016, con riguardo all'area di stoccaggio rifiuti di cui al Foglio 61, particella 1607, Subalterno 1 are 50 centiare;
- f) la Comodante si è impegnata e si è obbligata a dare seguito alla richiesta di dissequestro dell'area di stoccaggio dei rifiuti e, cancellata la trascrizione, a trasferire la proprietà dell'Immobile al Comodatario;

- g) nelle more degli adempimenti di cui alla lett. f) delle premesse il Comodante si è obbligato a concedere a titolo gratuito l'Immobile di cui alla lettera a) delle premesse limitatamente all'area non sottoposta a sequestro (di seguito "**Porzione di Immobile**") (come meglio individuata nel verbale di sequestro del Corpo Forestale dello Stato, noto alle Parti);
- h) il Comodatario ha, ovviamente, la necessità di disporre dell'Immobile, avendo acquisito l'Azienda, con l'atto notarile sottoscritto in data odierna;
- i) al fine di soddisfare le esigenze di entrambe le Parti si è deciso di sottoscrivere il presente contratto di comodato.

Tanto premesso, tra le Parti come sopra emarginate si conviene e stipula quanto segue.

#### Art. 1 - OGGETTO E SCOPO DEL COMODATO D'USO GRATUITO

Con il presente contratto, la società Ecopiombo S.r.l. concede in comodato alla Società Repiombo S.r.l., che accetta, l'"Immobile" di cui alla lett. a) delle premesse, con la sola esclusione della "Porzione di Immobile" meglio identificata nelle premesse alla lettera g).

#### Art. 2 - OBBLIGAZIONI DEL COMODATARIO

Il Comodatario dichiara che l'"Immobile" oggetto di comodato verrà utilizzata ad uso industriale.

Il Comodatario si impegna a rispettare la destinazione d'uso contrattuale, così come descritta al precedente comma e ad adottare tutte le misure e gli accorgimenti necessari per utilizzare l'Immobile secondo l'uso cui essa è destinata con la normale diligenza. Ogni variazione alla destinazione industriale dell'Immobile dovrà risultare da atto scritto.

#### Art. 3- DICHIARAZIONI ED OBBLIGAZIONI DEL COMODANTE

Il Comodante si impegna a garantire al Comodatario il pacifico godimento dell'"Immobile" durante il Comodato. Il Comodante espressamente si assume ogni garanzia di legge circa l'evizione totale o parziale, o qualsiasi molestia in relazione all'"Immobile".

Il Comodante dichiara che l'"Immobile" è stato realizzato nel pieno rispetto della normativa edilizia ed urbanistica, ed è idoneo allo svolgimento dell'attività cui è contrattualmente destinata. Il Comodante garantisce al Comodatario l'assenza di vizi dell'Immobile che ne possano pregiudicare l'uso.

#### Art. 4 – MIGLIORIE, ADDIZIONI E INNOVAZIONI

Si conviene espressamente che il Comodatario potrà eseguire nell'"Immobile" tutti i lavori che riterrà necessari al fine di svolgere la propria attività produttiva, senza che ciò determini deperimento o perdita di valore dell'"Immobile".

Per migliorie si intendono per tutte le opere intese quali trasformazioni diverse dal pristino stato e che apportino all'"Immobile" un aumento di valore, in ciò accrescendone il godimento, la produttività e la redditività, il Comodante non avrà diritto ad indennità alcuna.

Per addizioni si intendono tutte le opere che, pur se non autorizzate dal Comodante, pur incrementando quantitativamente l'Immobile, mantengono una loro individualità rispetto al bene consentendo al Comodatario a facoltà di asportarle e/o scorporarle al termine del presente contratto, qualora ciò possa avvenire senza nocumento dell'Immobile". Laddove tale asporto non sia possibile, il Comodante dovrà provvedere su richiesta dal Comodatario.

#### Art. 5 – MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Il Comodatario per tutta la durata del presente Contratto, dovrà farsi carico dei lavori e delle spese di manutenzione dell'Immobile" in comodato che derivino dai deterioramenti dovuti al suo utilizzo ( c.d. spese di ordinaria amministrazione). Non dovrà effettuare le riparazioni per i deterioramenti prodotti da vetustà o da caso fortuito.

Il Comodante, per tutta la durata del comodato, provvederà a proprie spese alle riparazioni necessarie, che non siano di piccola manutenzione, dirette ad eliminare i guasti della cosa ed ogni altra alterazione materiale o funzionale della stessa (c.d. spese di straordinaria amministrazione). Se tali riparazioni non sono eseguite il Comodatario potrà agire in giudizio ed ottenere l'adempimento e la condanna del Comodante alla loro esecuzione.

#### Art. 6 - DURATA

Il comodato avrà durata indeterminata in quanto connessa con l'adempimento del Comodante che dovrà, ai sensi degli accordi sottoscritti in data odierna, cedere l'Immobile" al Comodatario.

Il contratto si intenderà, dunque, risolto con l'adempimento del Comodante, alla data del trasferimento dell'Immobile".

Esclusivamente il Comodatario potrà recedere dal presente contratto prima della sua naturale scadenza.

#### Art. 7 – LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana.

Per qualsiasi controversia inerente alla interpretazione o all'esecuzione del presente Contratto è competente il Foro di Santa Maria Capua Vetere.

San Potito Sannitico, 27/10/2016

Il Comodante

Il Comodatario

Ecompiombo S.r.l.

Repiombo S.r.l.

Il Rappresentante Legale

Il Rappresentante Legale



**Giunta Regionale della Campania**  
**Direzione Generale Ciclo Integrato delle Acque e dei Rifiuti,**  
**Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali**  
U.O.D. 50 17 05 Autorizzazioni Ambientali e Rifiuti Avellino  
Centro Direzionale – Collina Liguorini – 83100 -Avellino  
tel. 0825/765111 Central. - FAX 0825/765469  
PEC: uod.501705@pec.regione.campania.it

REGIONE CAMPANIA

**Prot. 2018. 0590795 21/09/2018 09,12**  
Mitt. : 501705 Autorizzazioni ambientali e ri...

Dest. : REPIOMBO S.R.L.; SOCIETA' REPIOMBO  
R.S.I. AVELLINO; PROCURA DELLA REPUBBLICA DI AVELLINO  
Classifica : 52.5. Fascicolo : 100 del 2018



Alla Società REPIOMBO S.r.l.  
C.da Isca – Zona Ind.le  
83045 **Calitri (AV)**

Alla Società REPIOMBO S.r.l. -  
sede legale Centro Aziendale  
Quercete  
81016 **San Potito Sannitico (CE)**

Al Consorzio ASI di Avellino  
C/da Campo Fiume – Pianodardine  
83100 **Avellino**

e p.c. Alla Procura della Repubblica  
c/o Tribunale di Avellino  
Piazza D' Armi  
83100 **Avellino**

Alla Società Ecopiombo S.r.l.  
C/da Isca – Zona Ind/le  
83045 **Calitri (AV)**

Al dott. Salvatore Santoli  
Via Tagliamento n. 18  
83100 **Avellino**  
Pec: salvatore.santoli@legalmail.it

All' ARPAC  
Dipartimento di Avellino  
Via Circumvallazione, 162  
83100 **Avellino**

All'Amministrazione Provinciale  
di Avellino  
Settore Politiche del Territorio  
Servizio Ecologia e Ambiente  
Piazza Libertà n. 1  
83100 **Avellino**

Al Sig. Sindaco del Comune di Calitri  
Via Roma, 6  
83045 **Calitri (AV)**

**Oggetto:** Società REPIOMBO S.r.l. - I.P.P.C. Punto 2.5 lett. b - (fusione e lega di metalli non ferrosi con una capacità di fusione superiore a 4MG al giorno per il piombo) Capacità massima 15.400 t/anno e punto 5.1 lett.b (smaltimento o recupero di rifiuti pericolosi con capacità di oltre 10MG al giorno ...) capacità massima pari a 22.000 t/anno- impianto di scassetamento batterie esauste e recupero del piombo con formazione di nuove leghe, ubicato nel comune di Calitri (AV) – Zona Ind.le – Loc. Isca.

**Riscontro nota Repiombo, acquisita al prot. n. 0584204 del 18/09/2018**

In riscontro alla nota emarginata della società Repiombo si comunica alla medesima che il Decreto A.I.A. n. 110 del 01/12/2016 al punto 2 del "decretato" segnatamente riporta:

- "prima dell'esercizio dell'attività venga realizzato l'impianto di depurazione delle acque di prima pioggia, previa conformità edilizia del Comune di Calitri."
- prima dell'esercizio venga trasmesso dalla Società, a tutti gli Enti preposti al controllo, il contratto di conferimento dei reflui stipulato con il Gestore della rete fognaria ASI – CGS.

Dalla nota succitata della società Repiombo risulterebbe in primis che il contratto con il Gestore ASI non sia stato allegato perchè non ancora stipulato, pertanto, fermo restando in capo all'ASI tutte le competenze del caso, esso va prodotto come espressamente enunciato nel Decreto AIA.

Pertanto, ciò premesso, ed in considerazione altresì che l'ARPAC, con nota trasmessa a mezzo Pec in data 10/09/2018 ed acquisita agli atti di questa U.O.D. al prot. n. 0568828 dell'11/09/2018, ha programmato un sopralluogo presso l'impianto di che trattasi per il giorno 21/09/2018, teso ad accertare la conformità impiantistica anche dell'impianto di depurazione delle acque reflue, con preghiera di notiziare in merito la Scrivente Autorità Competente,

#### **si comunica**

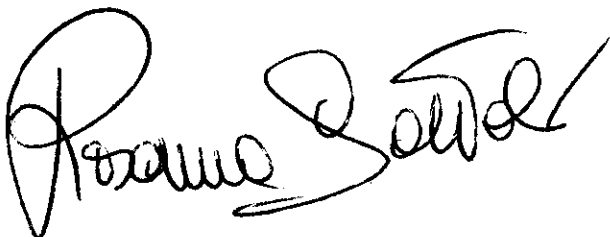
alla società Repiombo che prima dell'esercizio dell'attività dovrà far pervenire presso questa U.O.D. copia del contratto di conferimento dei reflui con il Gestore della Rete Fognaria ASI - CGS e fermo restando le risultanze della verifica della conformità dell'impianto da parte del Dipartimento Arpac.

Ad ogni buon fine, si riconferma che qualora il Giudice Competente dovesse disporre la liberazione dell'immobile, con contestuale perdita della disponibilità dello stesso, si adotteranno i necessari provvedimenti di sospensione e/o revoca dell' AIA.

Si allega, per l'Autorità Giudiziaria in indirizzo, l'ulteriore corrispondenza pervenuta a questo Ufficio, successiva a quella di cui alla nota del 13/09/2018 prot. n. 0576687:

1. Nota della società Repiombo acquisita agli atti di questa U.O.D. al prot. n. 0584204 del 18/09/2018, con rispettivi allegati;
2. Nota della società Ecopiombo del 17/09/2018 indirizzata al dott. Salvatore Santoli, acquisita agli atti di questa U.O.D. al prot. n. 0584259 del 18/09/2018;
3. Nota della società Ecopiombo del 17/09/2018 indirizzata al Consorzio ASI di Avellino, acquisita agli atti di questa U.O.D. al prot. n. 0584299 del 18/09/2018;
4. Nota della società Ecopiombo del 17/09/2018 indirizzata alla Scrivente U.O.D., acquisita agli atti al prot. n. 584328 del 18/09/2018.

IL Funzionario  
Dott.ssa Rosanna Dattoli



Il Dirigente  
Dott. Antonello Barretta











**DOTT. SALVATORE SANTOLI**  
COMMERCIALISTA – REVISORE LEGALE  
VIA TAGLIAMENTO N.18 – 83100 - AVELLINO  
VIA VALLI – N. 8 – 83050 – ROCCA SAN FELICE (AV)  
TEL. E FAX.:0827/45.147 - 388/10.43.695  
PEC.: SALVATORE.SANTOLI@LEGALMAIL.IT

**TRIBUNALE DI AVELLINO**  
**P.E. N.42/2016 R.G.E.**  
**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
**DOTT. GAETANO GUGLIELMO**

**Oggetto:** P.E. 42/2016 R.G.E. – Repiombo srl (ex Simest SpA) / Ecopiombo srl – proposta di integrazione/modifica del provvedimento del G.E. del 09.01.2019, avanzata dalla Repiombo srl.

Lo scrivente dott. Salvatore Santoli, n.q. di custode, rappresenta quanto segue.

L'immobile oggetto del pignoramento è rappresentato da un fabbricato industriale nel Comune di Calitri alla Zona Ind.le Isca snc, in catasto Fl.61 – p.lla 1607 cat. D/7 di proprietà della società Ecopiombo srl.

La Repiombo srl occupante senza titolo l'immobile pignorato, nel frattempo si è resa cessionaria del credito della Simest Spa (creditore procedente).

La Repiombo srl con nota del 12.12.2018 e successiva del 08.01.2019 ha offerto alla Procedura Esecutiva per la regolarizzazione dello stato di detenzione, la somma di euro 1.200,00 mensili, oltre la somma di euro 10.000,00 per il periodo pregresso di occupazione.

Il Sig. G.E. con provvedimento depositato in data 09.01.2019 ha autorizzato la stipula di un contratto di locazione temporaneo al canone mensile di euro 1.200,00, oltre il pagamento della somma di euro 10.000,00 a titolo di indennità per la pregressa occupazione.

La Ecopiombo srl in data 28.01.2019 ha depositato un ricorso in opposizione agli atti esecutivi per domandare: 1) la sospensione della procedura esecutiva per l'intervento del provvedimento del Tribunale di

Avellino che ha concesso alla società debitrice il termine di 120 giorni per il deposito di una proposta definitiva di concordato preventivo ai sensi dell'art. 161 co.6 L.F.; 2) la revoca dell'ordinanza del 09.01.2019.

Il sig. G.E. ha fissato l'udienza per la discussione di tale ricorso per il giorno 25.02.2019.

Il sottoscritto ritiene, salvo diversa valutazione del Sig. G.E. che l'eventuale sospensione della procedura esecutiva, non determina il venir meno degli atti conservativi e degli obblighi di custodia dell'immobile pignorato.

La Repiombo srl con nota via p.e.c. del 11.02.2019 ha riconosciuto l'assenza di titoli di detenzione validamente opponibili alla sola Procedura esecutiva, ed al fine di continuare ad occupare l'immobile pignorato ha offerto il pagamento della somma di euro 1.200,00 a titolo di indennizzo, per ogni mese di detenzione dell'immobile oltre a corrispondere la somma di euro 10.000,00, quale indennizzo per la pregressa detenzione fino al 31.12.2018.

In considerazione della natura dell'indennizzo, appare applicabile il regime di esenzione dall'imposta sul valore aggiunto ai sensi dell'art.10. co.1 n.8 DPR 633/72.

Lo scrivente custode evidenzia che le condizioni economiche sono invariate rispetto a quando statuito nell'ordinanza del 09.01.2019, e che l'incasso delle somme offerte dall'occupante appare vantaggioso per i creditori della P.E., e pertanto esprime parere favorevole all'accoglimento dell'istanza avanzata dalla Repiombo srl alle seguenti condizioni.

La Repiombo srl, dovrà corrispondere alla Procedura esecutiva un importo di euro 1.200,00 a titolo di indennizzo per ogni mese di detenzione, a decorrere dal 01.01.2019, oltre la somma di euro 10.000,00 a titolo di indennizzo per l'occupazione precedente e fino al 31.12.2018.

Il pagamento delle somme sopra indicate avverrà in rate trimestrali anticipate di euro 3.600,00 (cadauna) da pagarsi entro il giorno 15 del mese precedente l'inizio di ciascun trimestre solare (entro il 15.12 per il primo trimestre dell'anno successivo, entro il 15.03 per il secondo trimestre solare, entro il 15.06 per il terzo trimestre solare, entro il 15.09 per il quarto trimestre solare).

Le somme dovute per il primo trimestre 2019, per euro 3.600,00 e l'indennizzo per il periodo precedente il 31.12.2018 per euro 10.000,00, il tutto per un totale di euro 13.600,00 dovranno essere corrisposte alla P.E. entro sette giorni dalla comunicazione dell'eventuale provvedimento di autorizzazione del Sig. G.E.

Tanto premesso lo scrivente custode trasmette la presente relazione per le opportune valutazioni e l'eventuale autorizzazione all'accettazione della proposta avanzata dalla Repiombo srl.

Allegato:

1. Provvedimento del Sig. G.E. del 09.01.2019;
2. Nota Repiombo srl del 11.02.2019.

Con osservanza.

Avellino li, 14.02.2019

Il custode  
dott. Salvatore Santoli

*Per autorizzare al  
controllo ed accettare  
la proposta estesa  
della Proprietà srl.  
n. 75-2.2019*

IL G.E. *G. G.*  
(dott. Gaetano Guslielmo)



TRIBUNALE AVELLINO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Avellino, il 15 FEB. 2019

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
Padrino CACERÉ





**NOTAIO**  
**Michele Iannucci**

via Caduti sul Lavoro,73  
81011 Alife (CE)  
Tel.0823/918829  
Fax 0823/783985  
miannucci@notariato.it

**COMPRAVENDITA**

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge e che resterà conservata negli atti del Notaio che ne autenticerà le firme, tra:

**1) "CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI AVELLINO"**, costituito in Italia, con sede legale e domicilio fiscale in Avellino (AV) alla Contrada Campo Fiume n. 2/A, numero di codice fiscale e di iscrizione Registro delle Imprese di Avellino 80000830648, p iva 00216700641, numero REA AV-112797, **in persona de Presidente del Comitato Direttivo ed in quanto tale legale rappresentante Sirignano Vincenzo** nato a Mirabella Eclano (AV) ottobre 1948 ed ivi residente alla via Porta di Pi , numero di codice fiscale SRG VCN 48R28 F230N, auto alla stipula del presente atto in virtù dei poteri conferitigli dal Comitato Direttivo con deliberazioni assunte rispettivamente in data 3 giugno 2019 n. 2019/20/179, in settembre 2019 n. 2019/30/321 ed in data 30 settembre n. 2019/31/336;

di seguito indicato più brevemente anche con la parola "Consorzio";

**2) "REPIOMBO S.R.L."**, società costituita in Italia, con sede legale in San Potito Sannitico (CE) al Centro Aziendale Quercete snc, capitale sociale euro diecimila (10.000,00) interamente versato, numero di codice fiscale, di partita iva e di iscrizione al Registro delle Imprese di Caserta 04023040613, numero REA CE-292410, **in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, Amministratore Delegato ed in quanto tale legale rappresentante Civitillo Vittorio** nato a Piedimonte Matese (CE) il 7 settembre 1971 ed ivi residente alla via Vincenzo Di Matteo n. 14, numero di codice fiscale CVT VTR 71P07 G596R, autorizzato alla stipula del presente atto in virtù dei poteri allo stesso conferiti dallo statuto sociale e dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione assunta in data 24 settembre 2019;

di seguito indicata più brevemente anche con la "Società";

**PREMESSO:**

**a)** che la Legge 7 agosto 1997 n. 266 ha previsto trasferimento, tramite consegna attraverso un Commissario ai Consorzi per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Avellino, di Salerno e di Potenza, degli impianti delle opere infrastrutturali realizzate nelle aree in cui di cui all'art. 32 della Legge n. 219/81, oltre che di cui all'art. 2, commi 4 e 5, del D.L. 398/93, convertito nella Legge n. 493/93;

**b)** che terminata l'attività ricognitiva di detto Commissario ad Acta, relativa, tra l'altro, alla individuazione lotti liberi e revocati, con Decreto del Ministero dell'Industria del Commercio e dell'Artigianato, in persona del Direttore

**Registrato a Caserta**  
**il 29 ottobre 2019**  
**n. 10580 serie 1T**

**Trascritto presso**  
**Agenzia Entrate**  
**Direzione Provinciale di**  
**AVELLINO**  
**Ufficio Provinciale**  
**- Territorio -**  
**Pubblicità Immobiliare**  
**il 29 ottobre 2019**  
**Reg. Gen. 16700**  
**Reg. Part. 13689**



**Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della**

**legge 27 febbraio 1985 n. 52** e sue successive modifiche ed integrazioni:

**i)** si precisa che i dati di identificazione catastale sopra riportati riguardano l'unità immobiliare urbana innanzi descritta al presente articolo come raffigurata nella **planimetria** depositata in Catasto così come allegata e risultante dal docfa approvato e ritenuto regolare dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio, in data 3 ottobre 2019, prot. n. AV0087768;

**ii)** la parte venditrice, come innanzi rappresentata, dichiara e la parte acquirente, come innanzi rappresentata, ne prende atto, che i dati catastali e la planimetria relativa all'unità immobiliare urbana innanzi descritta al presente articolo sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa in materia.

**Le parti**, come innanzi rispettivamente rappresentate, si danno reciprocamente atto che lo stabilimento industriale innanzi descritto al presente articolo deriva:

- dal tipo mappale approvato e ritenuto regolare dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio, in data 1 ottobre 2019, prot. n. 2019/AV0087344;

- dal docfa approvato e ritenuto regolare dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio, in data 3 ottobre 2019, prot. n. AV0087768.

**Art. 3)** Le parti, come innanzi rispettivamente rappresentate, si danno reciprocamente atto della circostanza che "Consorzio" vende alla "REPIOMBO S.R.L.", che acquista stabilimento industriale sopra descritto al fine di svolgere un'attività di "scassettamento di batterie esauste e recupero del piombo con formazione di nuove leghe".

**Art. 4)** La costituita società "REPIOMBO S.R.L.", innanzi rappresentata, dichiara:

- di essere a perfetta conoscenza sia della Legge Regionale Campania 9 dicembre 2013 n. 19, e successive modifiche ed integrazioni, nonché della Legge 23 dicembre 1998 n. 308, articolo 63 -, relativamente alla facoltà del "Concedente di riacquistare la proprietà dello stabilimento industriale ceduto con il presente atto nei casi previsti dalla normativa;

- di conoscere ed accettare le "clausole contrattuali di compravendita per la cessione dei terreni negli aggruppamenti industriali del Consorzio" di cui alla deliberazione del Comitato Direttivo del "Consorzio" assunta in data 20 dicembre 2005 n. 2005/3/40, per quanto e se applicabile, così richiamate nella deliberazione del Comitato Direttivo in

data 3 giugno 2019 n. 2019/20/179.

**Art. 5)** Il **prezzo** della presente vendita è stato determinato nella complessiva somma di Euro trecentosettantacinquemila **(375.000,00)** .

**Ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445**, consapevoli delle responsabilità penali a cui vanno incontro per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci nonché della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione, le parti, come innanzi rispettivamente rappresentate, dichiarano:

**a)** che per la cessione dello stabilimento industriale oggetto del presente atto non si sono avvalse dell'intermediazione di alcun mediatore;

**b)** che il pagamento del prezzo innanzi determinato è stato regolato nel modo seguente:

- quanto alla somma di euro trecentocinquemila **(305.000,00)**, è stata già versata, precedentemente a quest'atto, dalla parte acquirente alla parte venditrice a mezzo: **1)** dell'assegno circolare non trasferibile n. 3400933151-05, dell'importo di euro duecentomila **(200.000,00)**, emesso all'ordine della parte venditrice dalla banca "Intesa Sanpaolo S.p.a.", filiale di Alife; **2)** del bonifico bancario disposto in data 30 luglio 2019, identificativo bonifico B0101000B5K6W15644861810340.4617058, dell'importo di euro trentacinquemila **(35.000,00)**, eseguito dal conto corrente avente IBAN IT44S0306914937100000013461, in favore della parte venditrice sul conto corrente avente IBAN IT18M0306915103100000006943; **3)** del bonifico bancario disposto in data 2 settembre 2019, identificativo bonifico B0101000B5K6W15674134874370.1723007, dell'importo di euro trentacinquemila **(35.000,00)**, eseguito dal conto corrente avente IBAN IT44S0306914937100000013461, in favore della parte venditrice sul conto corrente avente IBAN IT18M0306915103100000006943; **4)** del bonifico bancario disposto in data 3 ottobre 2019, identificativo bonifico B0101000B5K6W15700947614610.7853367, dell'importo di euro trentacinquemila **(35.000,00)**, eseguito dal conto corrente avente IBAN IT44S0306914937100000013461, in favore della parte venditrice sul conto corrente avente IBAN IT18M0306915103100000006943;

- quanto alla somma di euro trentacinquemila **(35.000,00)**, verrà versata dalla parte acquirente alla parte venditrice, che come innanzi rappresentata accetta, senza maggiorazione d'interessi, entro e non oltre il 30 ottobre 2019, nei modi e termini prescritti dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia;

- quanto alla somma di euro trentacinquemila **(35.000,00)**, verrà versata dalla parte acquirente alla parte venditrice, che come innanzi rappresentata accetta, senza maggiorazione d'interessi, entro e non oltre il 30 novembre

2019, nei modi e termini prescritti dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia.

Le parti, come innanzi rispettivamente rappresentate, espressamente convengono e danno atto che la documentazione bancaria e/o postale costituirà prova dell'effettivo ed avvenuto pagamento, senza necessità di alcun ulteriore atto di quietanza.

**La parte venditrice, come innanzi rappresentata, dichiara di rinunciare espressamente all'ipoteca legale.**

Le parti contraenti, come innanzi rispettivamente rappresentate, - e segnatamente la parte acquirente - dichiarano di essere pienamente edotte della facoltà prevista dall'articolo 1, comma 63 lett. c), della Legge 27 dicembre 2013 n. 147, come modificata dall'art. 1 della Legge 4 agosto 2017 n. 124.

**Le parti, come innanzi rispettivamente rappresentate, espressamente convengono,** ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 cod. civ., che il mancato e puntuale pagamento delle somme innanzi indicate entro i termini convenuti comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto, senza che occorra a tal fine alcun atto di costituzione in mora.

A tal fine la parte venditrice dovrà comunicare alla parte acquirente - entro trenta (30) giorni dalla scadenza dei suddetti termini e con lettera raccomandata a.r. o a mezzo pec da inviare all'indirizzo pec risultante dal Registro delle Imprese - l'intenzione di avvalersi della clausola, e l'effetto risolutivo si produrrà in conseguenza della ricezione di tale comunicazione; fino a tale momento la parte acquirente potrà legittimamente adempiere o comunque purgare la mora. In caso di adempimento ritardato o inesatto, non valutabile come inadempimento definitivo, la parte venditrice potrà ottenere il risarcimento del danno subito, ferma l'efficacia del contratto.

A seguito della risoluzione, la proprietà dello stabilimento industriale in oggetto ritornerà automaticamente e con effetto retroattivo alla parte venditrice, ai sensi dell'art. 1458 cod. civ., salvi i diritti dei terzi ed espressamente esclusa l'applicazione della disciplina della condizione risolutiva.

La parte acquirente dovrà restituire lo stabilimento industriale oggetto del presente atto. La parte venditrice potrà trattenere, a titolo di equo compenso ed indennità per l'uso dello stabilimento industriale, le somme percepite medio-tempore.

**Art. 6)** Qualora la "Società" dovesse contrarre le clausole limitative di cui al precedente articolo avranno efficacia nei confronti degli Istituti mutuari né verso i loro aventi causa, né infine verso eventuali acquirenti in sede giudiziaria dei beni innanzi specificati, nonché dei relativi fabbricati, stabilimenti industriali e macchinari.

Inoltre gli stessi Istituti mutuanti restano espressamente



	<p>autorizzati ad iscrivere ipoteca e pr</p>	<p>menzionati</p>
	<p>cespiti, a garanzia dei mutui che concedere.</p> <p><b>Art. 7)</b> La società REPIOMBO S.R.L. di materiali di rifiuto provenienti dalle bilimento.</p> <p><b>Art. 8)</b> Il "Consorzio" si riserva di lo e nello spazio aereo, limitatamente da edifici, rispettivamente conduttu sdotti, fognature e condutture per e sione di ogni indennità per l'install tresi il diritto di accesso alle aree ranno ubicati al fine di eseguire ispe Naturalmente, tutto quanto sopra con guardia di ogni altro diritto della " za delle persone e delle cose, della impianti e con rispetto dei suoi programmi.</p> <p><b>Art. 9)</b> Per quanto concerne l'eventua di ricerca e di emungimento delle acqu facoltà del "Consorzio" di intervenire gime, si rinvia alle norme di cui al acque e sugli impianti elettrici".</p> <p><b>Art. 10)</b> Le acque pluviali ricadent cietà" non devono essere smaltite nell bensì raccolte ed immesse nella fogna ai dettagli che saranno forniti dallo :</p> <p><b>Art. 11)</b> La "Società" resta obbligata gnatura consortile, a sue cura e spe sia fecali che industriali, previa e impianti di depurazione, e, all'occorrer di entrambe le acque, con facoltà al che verifiche delle acque di scarico a to del loro trattamento nella misura "Consorzio".</p> <p>Per consentire un adeguato controllo trattamento dovrà prevedere idonei pu bili di prelievo di campioni dei liq scita.</p> <p>La "Società" dovrà inoltre curare la il regolare funzionamento continuativo Qualora la qualità delle acque di rif fosse tale da far prevedere azioni co all'integrità della condotta fognant cietà" dovrà provvedere a totale suo costruzione di appositi canali di sca que, secondo il tracciato e le cautele dal "Consorzio".</p> <p>I limiti di accettabilità delle acque tura consortile e nelle acque pubblic</p>	<p>potessero</p> <p>indiretta- ma- sta-</p> <p>sottosuo- coperte ga- esclu- al- sa- manutenzioni. salva- sicurez- suoi</p> <p>opere la re- sulle</p> <p>"So- confinanti, base "Consorzio".</p> <p>fo- scarico im- neutralizzazione periodi- dell'accertamen- dal</p> <p>di accessi- u- ed impianti. stabilimento pregiudizievoli "So- alla ac- stabilite</p> <p>fogna- confor-</p>

mi alla normativa dettata dal Decreto Legislativo 152/2006

e s.m.i.. Le fognature realizzate dal Consorzio hanno recapitato nell'impianto di depurazione di proprietà del Consorzio medesimo. La Società rimane obbligata a munirsi di autorizzazioni prescritte dalla legge citata per gli industriali.

**Art. 12)** Per quanto concerne eventuali inquinamenti atmosferici, si rinvia alle norme del D.P.R. n. 203 del 28 marzo 1988 e successive modifiche ed integrazioni.

La "Società", come innanzi rappresentata, dichiara altresì, che dall'esercizio dello stabilimento non derivano ed inquinamenti del suolo e delle acque superficiali e falda, di qualità ed in quantità tali da recare pregiudizio alla salute ed alle possibilità di lavoro nelle aree circostanti; ciò, comunque, nella misura prevista dalle leggi da quanto potrà essere specificatamente indicato dai competenti Autorità.

**Art. 13)** La "Società", come innanzi rappresentata, impegna a rispettare tutte le norme, disposizioni ed istruzioni già emanate ed in prosieguo di tempo eventualmente emanarsi dal "Consorzio" relative alla disciplina delle opere e attrezzature dal Consorzio o da terzi da questo delegati nell'ambito dell'agglomerato industriale della Area Industriale ASI di Calitri. In particolare la società resta obbligata a concorrere nelle spese di gestione delle opere e dei servizi di interesse comune gestiti dal "Consorzio" nell'agglomerato industriale dell'Area Industriale ASI di Calitri (interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria) con le modalità e quote stabilite nei regolamenti di gestione consortili o emanandi dal "CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI AVELLINO".

**Art. 14)** Il "CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI AVELLINO", come innanzi rappresentata, garantisce la proprietà e la libera disponibilità dello stabilimento industriale innanzi individuato e dichiara che lo stesso non è gravato da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi anche fiscali e da diritti reali limitati spettanti a terzi.

Lo stabilimento industriale sopra descritto viene venduto a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutti gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive di qualsiasi specie legalmente esistenti e costituite, e con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti, parti, spazi, impianti e servizi comuni e condominiali, tali per legge o per destinazione.

La parte venditrice, come innanzi rappresentata, espressamente si assume ogni garanzia di legge circa i vizi, l'evizione, totale o parziale, o qualsiasi molestia in relazione allo

stabilimento industriale oggetto del presente atto.

La parte venditrice, come innanzi rappresentata, garantisce, altresì, di essere in regola con il pagamento di ogni imposta, tassa ed onere afferente lo stabilimento industriale oggetto del presente atto, impegnandosi a corrispondere quanto dalla stessa ancora dovuto, ancorchè accertato od esigibile posteriormente ad oggi, purchè si riferisca al periodo antecedente al presente atto.

La parte venditrice, come innanzi rappresentata dichiara, e la parte acquirente, come innanzi rappresentata ne prende atto, che non esistono terzi ai quali spetta il diritto di prelazione ai sensi delle vigenti disposizioni normative in materia.

Il solo possesso legale dello stabilimento industriale innanzi descritto ed oggetto del presente atto viene trasferito da oggi dalla parte venditrice a favore della parte acquirente per tutti gli effetti utili ed onerosi in quanto quest'ultima ne ha già conseguito il materiale godimento precedentemente a quest'atto in virtù della immissione in possesso verificatasi in data 10 giugno 2019.

**Art. 15) Ai sensi dell'art. 47 del D.L. dicembre**  
**2000**, previo richiamo sulle sanzioni all'art.  
76 del detto D.P.R. per le ipotesi di di-  
chiarazioni mendaci ivi indicate, la come  
innanzi rappresentata, sotto la propr: responsabi-  
lità, per gli effetti dell'art. 46 - 6  
giugno 2001 n. 380, dichiara:

**i)** che la costruzione dello stabilimento industriale oggetto del presente atto è stata eseguita in virtù ed in conformità:

- alla concessione n. 85 anno 1986 rilasciata dal Comune di Calitri in data 4 novembre 1986;

- alla concessione n. 70 anno 2002 rilasciata dal Comune di Calitri in data 5 dicembre 2002;

**ii)** che gli ulteriori interventi edilizi - non rientranti nell'ambito degli interventi edilizi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia con particolare riferimento a quelli di cui all'art. 3 lett. c), d) ed f) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - sono stati eseguiti in virtù ed in conformità alla S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) presentata al Comune di Calitri in data 30 gennaio 2013, prot. n. 1060, con allegata tutta la documentazione richiesta dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia, i cui lavori sono conclusi;

**iii)** che per gli interventi edilizi eseguiti in assenza o difformità da idonei titoli abilitativi è stata presentata al Comune di Calitri in data 1 ottobre 2019, prot. n. 9099, la S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria, con allegata tutta la documentazione richiesta dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia, in riferimento alla quale è stata debitamente corrisposta:

- la somma di euro cento (100,00) per diritti di segreteria

[mediante bonifico disposto in data 30 settembre 2019 - identificativo end to end O8FD2UGNB5K6W15698542185330.6037146, in favore del Comune di Calitri sul conto corrente avente IBAN IT15L0542404297000000170135];

- la somma di euro cinquecentosedici (516,00) per le sanzioni [mediante bonifico disposto in data 30 settembre 2019 - identificativo end to end O8FD2UGNB5K6W15698542956400.4649464, in favore del Comune di Calitri sul conto corrente avente IBAN IT15L0542404297000000170135];

con la precisazione che detto complesso industriale non è sottoposto a nessun tipo di vincolo.

**La parte acquirente**, in relazione alla summenzionata S.C.I.A. in sanatoria espressamente dichiara:

- che non è dovuta alcuna differenza di sanzione nè obbligo di pagamento di interessi sulla somma stessa e che, quindi, non vi è alcuna ragione di improcedibilità del medesimo titolo abilitativo;

- di impegnarsi comunque al pagamento di ogni somma che venisse eventualmente richiesta dal sopraindicato Comune in dipendenza della summenzionata S.C.I.A. sanatoria, e comunque per ogni altra eventuale infrazione urbanistica commessa sino alla data odierna in relazione allo stabilimento industriale oggetto di sanatoria;

- di essere consapevole che, non essendo ancora trascorsi i trenta giorni dalla presentazione della stessa S.C.I.A., il Comune di Calitri, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di legge, potrà vietare la prosecuzione dell'attività edilizia e ordinare la rimozione degli effetti dannosi della stessa.

La parte venditrice, come innanzi rappresentata, prende atto ed accetta quanto innanzi.

In ogni caso, in relazione allo stabilimento industriale oggetto del presente atto le parti, come innanzi rappresentate, espressamente dichiarano di aver verificato a mezzo tecnici di propria fiducia l'esatta corrispondenza di tutte le sue parti, consistenze, destinazioni, pertinenze ed accessioni, oltre alla conformità dei dati catastali e planimetria allo stato di fatto nonchè alla sua conformità alle vigenti disposizioni edilizie ed urbanistiche.

**Art. 16) La parte venditrice, come innanzi rappresentata, dichiara e garantisce che il terreno** costituente l'area di sede e di pertinenza dello stabilimento industriale oggetto del presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal **certificato di destinazione urbanistica** rilasciato dal Comune di Calitri in data 7 agosto 2019, prot. n. 7477, che al presente atto si allega sotto la lettera "A" e che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge n. 353/2000, se ed in quanto appli-

cabile, la parte venditrice, come innanzi rappresentata, dichiara che il terreno oggetto del presente atto non è stato percorso dal fuoco.

**Art. 17) Ai sensi e per gli effetti del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37**, del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 20 giugno 2014, del D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74 e delle altre disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia, la parte venditrice, come innanzi rappresentata, dichiara di non essere a conoscenza se gli impianti esistenti nel complesso industriale oggetto del presente atto siano conformi o meno alla normativa vigente; ciò posto, anche in considerazione del fatto che la parte acquirente ha già conseguito il materiale godimento dello stabilimento industriale in oggetto, la parte venditrice, come innanzi rappresentata, dichiara di non fornire alcuna garanzia in merito alla conformità degli impianti tecnologici suindicati. La parte acquirente, come innanzi rappresentata, prende atto ed accetta quanto innanzi.

Le parti, come innanzi rispettivamente rappresentate, dichiarano altresì di essere edotte circa gli obblighi di consegna della documentazione tecnico-amministrativa e dei libretti di uso e manutenzione di tutti gli impianti, nonché delle sanzioni amministrative previste dal Decreto Ministeriale suddetto.

**Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192**, come successivamente modificato ed integrato, **in relazione allo stabilimento industriale oggetto del presente atto**, la parte venditrice, come innanzi rappresentata, dichiara di aver consegnato precedentemente a quest'atto alla parte acquirente, che, come innanzi rappresentata, conferma, **l'attestato di prestazione energetica** redatto ai sensi di legge, dall'ing. Pasquale Gabriele D'Antonio in data 25 settembre 2019, regolarmente inviato alla Regione Campania, che al presente atto si allega sotto la lettera **"B"**; la stessa parte venditrice, come innanzi rappresentata, dichiara che detto attestato di prestazione energetica è pienamente valido ed efficace, non è scaduto e non risulta decaduto, stante l'assenza di cause sopravvenute successive al suo rilascio.

La parte acquirente, come innanzi rappresentata, dichiara di aver ricevuto tutte le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'edificio da parte della parte venditrice che, come innanzi rappresentata, garantisce la correttezza delle informazioni al riguardo fornite.

Le parti, come innanzi rispettivamente rappresentate, dichiarano, altresì, di essere edotte circa il contenuto del predetto D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come successivamente modificato ed integrato, e delle altre disposizioni normative vigenti in materia, con particolare riferimento agli aspetti della dotazione, dell'allegazione e della consegna della do-

cumentazione, delle sanzioni ivi previste e della necessità di un aggiornamento del detto attestato ad ogni intervento di ristrutturazione, edilizio ed impiantistico, che modifica la classe e la prestazione energetica dell'edificio.

**Art. 18) Ai sensi della Legge 19 marzo 1990 n. 46** parte acquirente, come innanzi rappresentata, ai sensi degli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, sulla responsabilità in caso di dichiarazione mendace, di non trovarsi in alcuna delle condizioni previste dall'articolo 31-quater del codice penale in ordine ad incapacitare con la Pubblica Amministrazione.

**Art. 19) Relativamente al trasferimento dello stabilimento industriale innanzi descritto al precedente Art. 2), ai fini della tassazione,** la parte venditrice, come innanzi rappresentata, dichiara espressamente di voler optare, come opta, per l'imposizione dell'imposta sul valore aggiunto al presente atto avente per oggetto un immobile strumentale per natura, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10, comma 1 n. 8-ter, e dell'art. 12 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, con la precisazione che detto immobile, la cui costruzione è stata ultimata da oltre cinque anni, non è stato interessato nell'ultimo quinquennio da interventi edilizi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia con particolare riferimento a quelli di cui all'art. 3 lett. c), d) ed f) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380; conseguentemente le parti, come innanzi rappresentate, dichiarano che la presente cessione è soggetta ad IVA e che alla stessa si applica il meccanismo del c.d. "**reverse charge**"; poichè la parte acquirente è soggetto passivo di imposta, come la stessa, come innanzi costituita e rappresentata dichiara e conferma, la parte venditrice, come innanzi rappresentata, dichiara che la relativa fattura, ai sensi dell'articolo 17 del citato D.P.R. n. 633/1972, verrà emessa senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo dell'imposta e contenente l'espresso riferimento alle disposizioni di cui all'art. 17, commi 5 e 6, lett. a-bis) del D.P.R. n. 633/1972 (in relazione anche a quanto disposto dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 25 maggio 2007); la parte acquirente, come innanzi rappresentata, dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo d'imposta e di dover pertanto procedere a tutti gli adempimenti previsti dalla legge e posti a suo carico dalle citate disposizioni, obbligandosi ad integrare la fattura con i suddetti dati.

**Si dà atto, pertanto, che il trasferimento di detto stabilimento industriale sarà assoggettato:**

- ad IVA con l'aliquota prevista per legge;
- ad imposta di registro in misura fissa (art. 40 D.P.R. n. 131/86);
- ad imposta ipotecaria con l'aliquota del tre per cento (3%);
- ad imposta catastale con l'aliquota dell'uno per cento (1%).

**Art. 20)** Le parti dispensano l'Autorità competente da iscrizioni di ufficio per quest'atto le cui spese, annesse e dipendenti, sono ad esclusivo carico della parte acquirente. Il presente contratto resterà depositato nei rogiti del Notaio che provvederà ad autenticare l'ultima delle sottoscrizioni.

**F.to Sirignano Vincenzo**

**F.to Vittorio Civitillo**

**Rep. n. 5889**

**Racc. n. 4295**

**AUTENTICA DI FIRME  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemiladiciannove il giorno tre del mese di ottobre

**3 ottobre 2019**

in **Alife** e nel mio studio sito alla via Caduti sul lavoro n. 73.

Io qui sottoscritto Avv. **MICHELE IANNUCCI, Notaio** per la residenza di Alife iscritto nel ruolo del Collegio del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere, rientrante nel Distretto della Corte d'Appello di Napoli, dichiaro vere ed autentiche le firme di:

**1) Sirignano Vincenzo** nato a Mirabell. ottobre 1948 ed ivi residente alla via , numero di codice fiscale SRG VCN 48R28 F230N, **nella sua qualità di Presidente del Comitato Direttivo e legale rappresentante** del "CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI AVELLINO", costituito in Italia, con sede legale e domicilio fiscale in Avellino (AV) alla Contrada Campo Fiume n. 2/A, numero di iscrizione al Registro delle Imprese c 80000830648, partita iva 00216700641, numero REA autorizzato alla stipula del presente atto in virtù conferiti dagli dal Comitato Direttivo con delibe rispettivamente in data 3 giugno 2019, n. 23 settembre 2019, n. 2019/30/321 ed in 2019, n. 2019/31/336;

**2) Civitillo Vittorio** nato a Piedimonte Matese (CE) il 7 settembre 1971 ed ivi residente alla via Vincenzo Di Matteo n. 14, numero di codice fiscale CVT VTR 71P07 G596R, **nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, Amministratore Delegato ed in quanto tale legale rappresentante della società "REPIOMBO S.R.L."**, costituita in Italia, con sede legale in San Potito Sannitico (CE) al Centro Aziendale Quercete snc, capitale sociale euro diecimila (10.000,00) interamente versato, numero di codice fiscale, di partita iva e di iscrizione al Registro delle Imprese di Caserta 04023040613, numero REA CE-292410, autorizzato alla stipula del presente atto in virtù dei poteri allo stesso conferiti dallo statuto sociale e dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione assunta in data 24 settembre 2019;

**della identità personale e qualità dei quali io Notaio sono**

**certo**, firme che gli stessi hanno apposto in mia presenza, in calce all'atto suesteso ed a margine dei fogli intermedi e degli allegati, alle ore diciotto e minuti cinquantacinque, previa lettura dell'atto medesimo fattane da me Notaio alle parti che, di comune accordo tra loro, mi hanno dispensato dalla lettura degli allegati.

Certifico, altresì, che le parti hanno reso e sottoscritto in mia presenza le superiori dichiarazioni sostitutive di atto notorio, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, previa ammonizione da me Notaio fatta in ordine alle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci o reticenti.

**F.to Michele Iannucci Notaio (impronta del sigillo)**



ALLEGATO "A" ALL'ATTO DI REPERTORIO N. 5889 E DI RACCOLTA N. 4295

# COMUNE DI CALITRI

(Provincia di Avellino)

Prot. n° 7477 del 07 agosto 2019

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA**  
-Arch. Giuseppe Piumelli -

Comune di CALITRI	
Ufficio Tecnico	
Edificio Ordinaria	
DIRITTO DI SEGRETERIA	
Concessi	-----
Autorizzazioni	-----
Certificati n.	ES0,02
Registrato al n.	-----
Il	07/08/2019
IL TECNICO	

VISTA l'istanza del Sig. **FINA Alberto**, nato a Benevento il 30/11/1972, in qualità di Amministratore Delegato della REPIOMBO S.r.l. con sede legale in San Potito Sannitico(CE);

VISTI gli atti d'ufficio;

## CERTIFICA

**Che** le aree site nell'agro di Calitri e individuate al foglio di mappa n° 61, particella n. 1669; ricadono secondo gli strumenti urbanistici vigenti, in zona " I 2 " (**Zona di nuovo insediamento Industriale, attuata ai sensi dell'art.32 della Legge 219/81;**

**Che** per le aree suddette non è stata emessa l'ordinanza di sospensione ai sensi del 7° comma, dell'art.30, D.P.R. 6 Giugno 2001 n°380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia ).

Che inoltre la stessa secondo il piano urbanistico Comunale adottato con delibera di G.C. n° 126 del 24/09/2018 ricadono in "Aree Produttive esistenti esterne al centro abitato" ;

Che per le aree suddette non esiste vincolo di cui all'art.1/bis della legge 29/10/1993, n° 428.

Si rilascia a richiesta di parte per gli usi consentiti dalla Legge

Calitri, li 07 agosto 2019



**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA**  
-Ing. Giuseppe GRAZIANO-



## REGIONE CAMPANIA

### Modulo di Avvenuta Presentazione APE

APE - Non Residenziale

Oggetto dell'attestato INTERO EDIFICIO

Codice Utente SCERT3974

Numero Progressivo APE - AENGN-87063-25/09/2019 09.42.03.879

Tipologia Intervento Altro

Data Emissione APE Data Scadenza APE

PASSAGGIO DI PROPRIETÀ

25/09/2019

25/09/2029

#### DATI CATASTALI

Comune	CALITRI	Provincia	AV	Indirizzo	VIA ZONA INDUSTRIALE	Civico	SNC
Piano	T-1	Interno	-	Classificazione	D.P.R.412/93 E8	Cat. Catast.	D07 Zona Clim. D
Anno di Costruzione	1992	Foglio	61	Sez. Urb.	UR	Particella	1669 Sub - - - - -

#### DATI SOGGETTO CERTIFICATORE

Tipologia	Tecnico abilitato	Denominazione	ING PASQUALE GABRIELE D'ANTONIO		
Titolo	INGEGNERE	N. Ordine	2195	della Provincia di	CASERTA
Nome	PASQUALE GABRIELE	Cognome	D'ANTONIO	C.F.	DNTPQL65T16E126H
Indirizzo	VIA ALDO MORO	Comune	PIEDIMONTE MATESE	Provincia	CE CAP 81016
Fax		Tel	3296139044	Cell	3296139044
				Pec	PASQUALEGABRIELE.DANTONIO@ORDI NGCE.IT

#### PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE

**Classe Energetica G**

Edificio a energia quasi zero NO

#### SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

Prestazione Energetica Globale non rinnovabile	Epgl,nren kWh/m <sup>2</sup> anno	322,840
Indice della prestazione energetica rinnovabile	Epgl,ren kWh/m <sup>2</sup> anno	6,410
Emissione di CO2	Kg/m <sup>2</sup> anno	6.146,000

Climatizzazione invernale  
 Climatizzazione estiva  
 Ventilazione meccanica  
 Prod. Acqua sanitaria  
 Illuminazione  
 Trasporto di persone/cose

#### SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale? SI

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato? NO

#### RACCOMANDAZIONI ART.4 COMMA 4 D. M. SVILUPPO ECONOMICO 26/06/2015 (LINEE GUIDA)

CAPPOTTO TERMICO SU STRUTTURA VERTICALE ED ORIZZONTALE, TRASMITTANZA DA RAGGIUNGERE MIN. 0.34W/MQK; SOSTITUZIONE DELLE SUPERFICI TRASPARENTI CON INFISSI IN PVC A 5 CAMERE E TRIPLO VETRO BASSO EMISSIVO UG 2.2

#### NOTE

#### DICHIARAZIONI/AVVERAZIONE

- X A Dichiaro ai sensi degli art. 359 e 481 del codice penale l'assenza di conflitto di interessi ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente (allegato III punto 2.3.b del Dlgs. 115/08)
- X B Consapevole delle sanzioni previste in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi dell'art. 76 del DPR 445/2000 ssmii nonché della decadenza degli effetti delle certificazioni rilasciate sulla base delle stesse dichiarazioni

Vittorio R. V. 16

Michele France 16/09/19







# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: CALTRI611669

VALIDO FINO AL: 25/09/2023



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E8** attività industriali, artigianali e assimilabili

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro:

### Dati identificativi



Regione: CAMPANIA  
 Comune: CALITRI  
 Indirizzo: VIA ZONA INDUSTRIALE, snc  
 Piano: T-1  
 Interno:  
 Coordinate GIS: Lat: 40°53'1" Long: 15°26'35"

Zona climatica: D  
 Anno di costruzione: 1992  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 3 445.79  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0.00  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 27 039.37  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0.00

Comune catastale	CALITRI (AV) - Q2AQ				Sezione	Foglio	61	Particella	1669
Subalterni	da	a	\	da	a	\	da	a	\
Altri subalterni									

### Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale  
 Climatizzazione estiva  
 Ventilazione meccanica  
 Prod. acqua calda sanitaria  
 Illuminazione  
 Trasporto di persone o cose

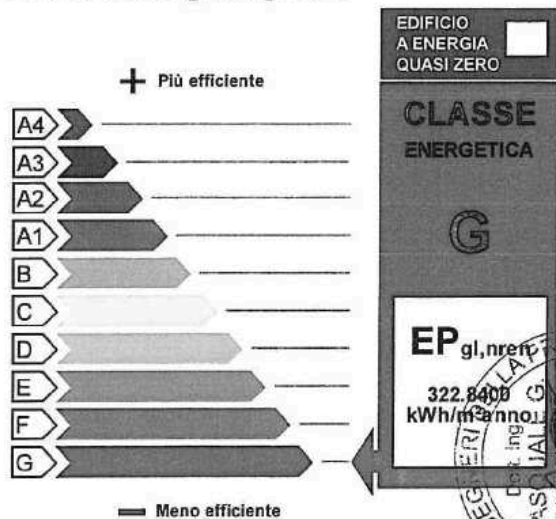
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto dei rendimenti degli impianti presenti.

### Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

### Prestazione energetica globale



Riferimenti  
Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:  
**B (74.13)**

Se esistenti:

*Stefano Viscusi*

*Antonio Cutillo*



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: CALITR1611689

VALIDO FINO AL: 25/09/2029



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	46991.19 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 322.84 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	102877.59 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 6.41 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO <sub>2</sub> 61.46 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

## RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

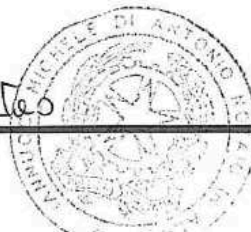
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	SOSTITUZIONE DI SUPERFICI TRASPARENTI CON TRIPLO VETRO BASSO EMISIVO	Si	6.0	G (301.17)	G 257.97 kWh/m <sup>2</sup> anno
REN1	CAPPOTTO TERMICO	Si	10.0	G (275.11)	
REN3	COIBENTAZIONE CON PANNELLI TIPO STYRODUR SPESSORE 80MM	Si	0.0	G (327.36)	

*Siripio Venero*

*Nicola Carullo*

*Michele James Soto*







# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: CALITR1611669

VALIDO FINO AL: 25/09/2029



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata

0.00 kWh/anno

Vettore energetico: Elettricità

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

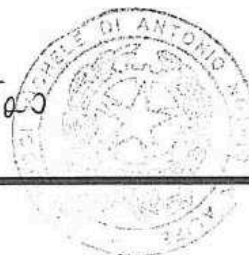
V - Volume riscaldato	27 039.37	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	8 487.87	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.31	
EP <sub>H,nd</sub>	217.107	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol</sub> /A <sub>sup,utile</sub>	0.04	-
Y <sub>IE</sub>	1.5115	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPrenn
Climatizzazione invernale	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0.73 $\eta_H$	0.00	296.25
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	$\eta_C$	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	-	-	-	-	-	$\eta_W$	-	-
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-	-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	A ioduri metallici	-	-	-	8.00	-	6.41	26.59
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-

*Sirfano Vano* *Vittorio Ruffalo*

*Michele Junee Seta*





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: CALITRI611669

VALIDO FINO AL: 25/09/2029



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SI CONSIGLIA: IL CAPPOTTO TERMICO SU STRUTTURA VERTICALE ED ORIZZONTALE TRASMITTANZA DA RAGGIUNGERE MIN. 0.34W/MQk, E LA SOSTITUZIONE DELLE SUPERFICI TRASPARENTI CON INFISSI IN PVC A 5 CAMERE E TRIPLO VETRO BASSO EMISSIVO UG 2.2

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Pasquale Gabriele D'Antonio	
Indirizzo	Via A. Moro 45	
E-mail	ingdantonio@alice.it	
Telefono	3296139044	
Titolo	ingegnere	
Ordine/iscrizione	Ingegneri /Caserta	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Pasquale Gabriele D'Antonio, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75	
Informazioni aggiuntive		

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

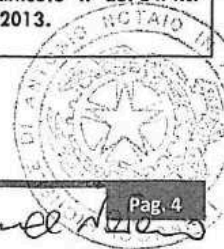
Data di emissione **25/09/2019**  
digitale \_\_\_\_\_

Firma e timbro del tecnico o firma

*Sigfrido Vico*

*Vittorio Ruffillo*

*Stefano Jurel*







# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: CALTRI611669

VALIDO FINO AL: 26/09/2029



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

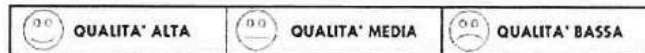
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren) :** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizza- ta osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

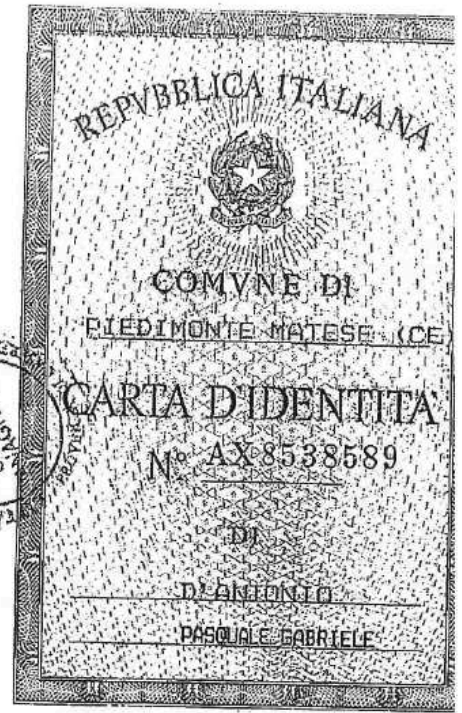
*Stefano...*

*Vittorio...*

*Stefano...*







Cognome..... D'ANTONIO  
 Nome..... PASQUALE GABRIELE  
 nato il..... 16-12-1965  
 (atto n..... 23 P..... 1 S..... A.....)  
 a..... GRADELI (..... VT.....)  
 Cittadinanza..... ITALIANA  
 Residenza..... PIEDIMONTE MATESE (CE)  
 Via..... VIA ALDO MORO, 31  
 Stato civile.....  
 Professione.....  
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIE.....  
 Statura..... 1,68  
 Capelli..... CASTANI  
 Occhi..... CASTANI  
 Segni particolari..... NESSUNO

Firma del titolare..... *Pasquale D'Antonio*  
 PIEDIMONTE MATESE 01-06-2016  
 Impronta del dito indice sinistro  
 IL SINDACO  
*G. Di Bona*  
 L'Ufficiale di Anagrafe Delegato  
 Giuseppe Di Bona

*Stefano...* *Uff. Anagrafe*  
*Michele Jemee*





**NOTAIO**  
**Michele Iannucci**

Rep. n. 6065

Racc. n. 4431

via Caduti sul Lavoro,73  
81011 Alife (CE)  
Tel.0823/918829  
Fax 0823/783985  
miannucci@notariato.it

**COMPRAVENDITA**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemiladiciannove il giorno diciannove del mese di dicembre

**19 dicembre 2019**

in **San Potito Sannitico** ed in una sala del Centro Aziendale Quercete sito alla via Provinciale per Gioia snc.

Avanti a me Avv. **MICHELE IANNUCCI, Notaio** per la residenza di Alife iscritto nel Ruolo del Collegio del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere.

**Si sono costituiti:**

**1) "REPIOMBO S.R.L.",** società costituita in Italia con sede legale in San Potito Sannitico (CE) al Centro Aziendale Quercete snc, capitale sociale euro diecimila (10.000,00) interamente versato, numero di codice fiscale e di iscrizione al Registro delle Imprese di Caserta 04023040613, R.E.A. n. CE-292410, **in persona del Consigliere di Amministrazione, Amministratore Delegato ed in quanto tale legale rappresentante**

**Fina Alberto** nato a Benevento (BN) il 30 novembre 1972 e residente in Montemiletto (AV) alla Contrada Pietratonda snc, numero di codice fiscale FNI LRT 72S30 A783U, munito dei prescritti poteri ed autorizzato alla stipula del presente atto in virtù dei poteri allo stesso conferiti dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione assunta in data odierna;

**2) "PMIMMOBILIARE S.R.L.",** società con unico socio costituita in Italia, con sede legale in Piedimonte Matese (CE) alla via Vincenzo Di Matteo n. 14, capitale sociale euro dodicimiloincinquecentomila (12.500.000,00) interamente versato, numero di codice fiscale e di iscrizione al Registro Imprese di Caserta 03244240614, numero R.E.A. CE-228912, **in persona del Consigliere di Amministrazione, Amministratore Delegato ed in quanto tale legale rappresentante** **Aversano Davide Alfonso** nato a Casoria (NA) il 2 maggio 1975 e residente in Casavatore (NA) al viale delle Industrie n. 48, numero di codice fiscale VRS DDL 75E02 B990Y, munito dei prescritti poteri.

**Dell'identità personale e qualità dei comparenti io Notaio sono certo.**

Con il presente atto si conviene quanto segue:

**ARTICOLO PRIMO** - La costituita società **"REPIOMBO S.R.L.",** come innanzi rappresentata, **vende** alla costituita società **"PMIMMOBILIARE S.R.L.",** che come innanzi rappresentata **acquista,** lo **stabilimento industriale,** con annesso pertinenziale piazzale esclusivo, sito nel Comune di Calitri (AV) alla Zona Industriale snc, distribuito tra i piani terra e primo, confinante con proprietà della società **"NUOVA SAM SRL",** con proprietà della società **"ECOPIOMBO S.R.L."** e con proprietà del Demanio dello Stato per due lati, salvo se altri; riportato nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 61, particella 1669, subalterno 1,** via Zona Industriale snc, piano

**Registrato a Caserta**  
**il 16 gennaio 2020**  
**n. 1439 serie 1T**

**Trascritto presso**  
**Agenzia Entrate**  
**Direzione Provinciale di**  
**AVELLINO**  
**Ufficio Provinciale**  
**- Territorio -**  
**Pubblicità Immobiliare**  
**il 16 gennaio 2020**  
**Reg. Gen. 982**  
**Reg. Part. 848**

T-1, categoria D/7, rendita catastale euro 7.735,86, nella titolarità della società venditrice.

**Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52** e sue successive modifiche ed integrazioni:

**i)** si precisa che i dati di identificazione catastale sopra riportati riguardano l'unità immobiliare urbana innanzi descritta al presente articolo come raffigurata nella **planimetria** depositata in Catasto così come allegata e risultante dal docfa approvato e ritenuto regolare dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio, in data 3 ottobre 2019, prot. n. AV0087768;

**ii)** la parte venditrice dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e la planimetria relativi all'unità immobiliare urbana innanzi descritta alla lettera a) del presente articolo, sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa in materia.

**Le parti**, come innanzi rispettivamente rappresentate, si danno reciprocamente atto che lo stabilimento industriale innanzi descritto al presente articolo deriva:

- dal tipo mappale approvato e ritenuto regolare dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio, in data 1 ottobre 2019, prot. n. 2019/AV0087344;

- dal docfa approvato e ritenuto regolare dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio, in data 3 ottobre 2019, prot. n. AV0087768.

**ARTICOLO SECONDO** - La parte venditrice, come innanzi rappresentata, dichiara che lo stabilimento industriale innanzi descritto al precedente articolo primo è alla stessa pervenuto in virtù dell'atto di compravendita autenticato nelle firme dal sottoscritto Notaio in data 3 ottobre 2019, rep. n. 5.889, registrato a Caserta il 29 ottobre 2019 al n. 10.580 serie 1T e trascritto ad Avellino il 29 ottobre 2019 al n. 16.700 reg. gen. ed al n. 13.689 reg. part..

**ARTICOLO TERZO** - **Il prezzo della presente vendita è stato determinato nella complessiva somma di euro trecentonovantadue-milaquattrocento (392.400,00).**

**Ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445**, consapevoli delle responsabilità penali a cui vanno incontro per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci nonché della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione, **le parti, come innanzi rappresentate, dichiarano:**

**a)** che per la cessione dello stabilimento industriale innanzi descritto ed oggetto del presente atto non si sono avvalse dell'intermediazione di alcun mediatore;

**b)** che il pagamento del prezzo innanzi determinato è stato regolato nel modo seguente:

- quanto alla somma di euro trecentonovantaduemilaquattrocento (392.400,00) verrà versata senza maggiorazione d'interessi dalla parte acquirente alla parte venditrice, che come innanzi rappresentata accetta, entro e non oltre trenta (30) giorni dalla sottoscrizione del presente atto, nei modi e termini che saranno concordati tra le stesse parti contraenti, ma sempre in osservanza delle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia.

La parte venditrice, come innanzi rappresentata, dichiara di rinunciare espressamente all'ipoteca legale.

Le parti, come innanzi rispettivamente rappresentate, espressamente dichiarano e se ne danno reciprocamente atto, che detto prezzo è stato ritenuto congruo dalle parti medesime e che la presente compravendita è stata effettuata nell'ambito delle operazioni correnti delle società costituite a condizioni normali.

Le parti contraenti, come innanzi rispettivamente rappresentate, - e segnatamente l'acquirente - dichiarano di essere pienamente edotte della facoltà prevista dall'articolo 1, comma 63 lett. c), della Legge 27 dicembre 2013 n. 147, come modificata dall'art. 1 della Legge 4 agosto 2017 n. 124.

**ARTICOLO QUARTO** - La parte venditrice, come innanzi rappresentata, garantisce la proprietà e la libera disponibilità dello stabilimento industriale innanzi individuato e dichiara che lo stesso non è gravato da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi anche fiscali e da diritti reali limitati spettanti a terzi.

**ARTICOLO QUINTO** - Lo stabilimento industriale innanzi descritto viene venduto a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutti gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive di qualsiasi specie legalmente esistenti e costituite, e con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti, parti, spazi, impianti e servizi comuni, tali per legge o per destinazione, e segnatamente:

- con i proporzionali diritti su tutto quanto emergente sia dai titoli sia dall'elaborato planimetrico allegato alla domanda di accatastamento in cui le parti comuni sono individuate quali beni comuni non censibili;

- con tutti i diritti, azioni, oneri ed obblighi di cui al summenzionato atto autenticato nelle firme dal sottoscritto Notaio in data 3 ottobre 2019, rep. n. 5.889, e/o in detto atto richiamati, di cui la parte acquirente come innanzi rappresentata, dichiara di avere esatta e piena conoscenza obbligandosi, per quanto di propria competenza, ad osservare e ad eseguire tutte le obbligazioni in detto atto assunte dalla "REPIOMBO S.R.L.".

La parte venditrice, come innanzi rappresentata, espressamen-

te si assume ogni garanzia di legge circa l'evizione, totale o parziale, o qualsiasi molestia in relazione allo stabilimento industriale oggetto del presente atto.

La parte venditrice, come innanzi rappresentata, garantisce, altresì, di essere in regola con il pagamento di ogni imposta, tassa ed onere afferente lo stabilimento industriale oggetto del presente atto, impegnandosi a corrispondere quanto dalla stessa ancora dovuto, ancorchè accertato od esigibile posteriormente ad oggi, purchè si riferisca al periodo antecedente al presente atto.

La costituita società "PMIMMOBILIARE innanzi rappresentata, dichiara di essere a sia della Legge Regionale Campania 9 dice: suc- successive modifiche ed integrazioni, no di- cembre 1998 n. 448 - articolo 63 -, fa- coltà del "CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI AVELLINO" [con sede legale e domicilio fiscale in Avellino (AV) alla Contrada Campo di codice fiscale e di iscrizione al Re di Avellino 80000830648], dante causa de vendi- trice, di riacquistare la proprietà c indu- striale oggetto del presente atto nei detta normativa.

**ARTICOLO SESTO** - Il possesso legale ed il materiale godimento dello stabilimento industriale in oggetto vengono trasferiti da oggi dalla parte venditrice a favore della parte acquirente per tutti gli effetti utili ed onerosi.

**ARTICOLO SETTIMO** - La parte venditrice, come innanzi rappresentata, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara sotto la propria personale responsabilità:

**i)** che la costruzione dello stabilimento industriale oggetto del presente atto è stata eseguita in virtù ed in conformità:

- alla concessione n. 85 anno 1986 rilasciata dal Comune di Calitri in data 4 novembre 1986;

- alla concessione n. 70 anno 2002 rilasciata dal Comune di Calitri in data 5 dicembre 2002;

**ii)** che gli ulteriori interventi edilizi - non rientranti nell'ambito degli interventi edilizi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia con particolare riferimento a quelli di cui all'art. 3 lett. c), d) ed f) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - sono stati eseguiti in virtù ed in conformità alla S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) presentata al Comune di Calitri in data 30 gennaio 2013, prot. n. 1060, con allegata tutta la documentazione richiesta dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia, i cui lavori sono conclusi;

**iii)** che per gli interventi edilizi eseguiti in assenza o difformità da idonei titoli abilitativi è stata presentata al Comune di Calitri in data 1 ottobre 2019, prot. n. 9099, la

S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sa-

natoria, con allegata tutta la documentazione richiesta dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia [debitamente corrispondendo in favore del Comune quanto dovuto per diritti di segreteria e per sanzioni] e che detto Comune nei termini previsti a norma di legge non ha adottato alcuna determinazione nè alcun motivato provvedimento di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi, nè sino ad oggi ha dichiarato l'opera contraria agli strumenti urbanistici;

**iv)** che detto stabilimento industriale sorge su area non sottoposta a nessun tipo di vincolo;

**v)** che, pertanto, lo stabilimento industriale oggetto del presente atto è conforme a tutte le disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia urbanistico-edilizia.

In ogni caso, in relazione allo stabilimento industriale oggetto del presente atto le parti, come innanzi rappresentate, espressamente dichiarano di aver verificato a mezzo tecnici di propria fiducia l'esatta corrispondenza di tutte le sue parti, consistenze, destinazioni, pertinenze ed accessioni, oltre alla conformità dei dati catastali e planimetria allo stato di fatto nonchè alla sua conformità alle vigenti disposizioni edilizie ed urbanistiche.

**ARTICOLO OTTAVO - Ai sensi e per gli effetti del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37, del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 20 giugno 2014, del D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74 e delle altre disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia, la parte venditrice, come innanzi rappresentata, dichiara che gli impianti esistenti nello stabilimento industriale oggetto del presente atto non sono a norma ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza.**

La parte acquirente, come innanzi rappresentata, preso atto di quanto sopra:

- esonera la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo rinunciando, ai sensi dell'articolo 1490 cod.civ., alla garanzia di conformità degli impianti;

- si obbliga ad adeguare gli impianti e ad ottenere le necessarie dichiarazioni di conformità a propria esclusiva cura e spese;

- dichiara di farsi integralmente carico dei rischi che possano derivare dalla mancata conformità degli impianti.

Le parti, come innanzi rappresentate:

- dichiarano altresì di essere state edotte da me Notaio circa gli obblighi di consegna della documentazione tecnico-amministrativa, dei libretti d'impianto, dei libretti di uso e manutenzione di tutti gli impianti, nonchè delle sanzioni amministrative previste dai Decreti Ministeriali e dal D.P.R. suddetti;

- danno atto che nella determinazione del prezzo si è tenuto

conto anche di tale mancata conformità.

**Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192**, come successivamente modificato ed integrato, **in relazione allo stabilimento industriale oggetto del presente atto**, la parte venditrice, come innanzi rappresentata, dichiara di aver consegnato precedentemente a quest'atto alla parte acquirente, che, come innanzi rappresentata, conferma, **l'attestato di prestazione energetica** redatto ai sensi di legge, dall'ing. Pasquale Gabriele D'Antonio in data 25 settembre 2019, regolarmente inviato alla Regione Campania, che in copia conforme al presente atto si allega sotto la lettera **"A"**; la stessa parte venditrice, come innanzi rappresentata, dichiara che detto attestato di prestazione energetica è pienamente valido ed efficace, non è scaduto e non risulta decaduto, stante l'assenza di cause sopravvenute successive al suo rilascio.

La parte acquirente, come innanzi rappresentata, dichiara di aver ricevuto tutte le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'edificio da parte della parte venditrice che, come innanzi rappresentata, garantisce la correttezza delle informazioni al riguardo fornite.

Le parti, come innanzi rispettivamente rappresentate, dichiarano, altresì, di essere state da me Notaio ampiamente edotte circa il contenuto del predetto D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come successivamente modificato ed integrato, e delle altre disposizioni normative vigenti in materia, con particolare riferimento agli aspetti della dotazione, dell'allegazione e della consegna della documentazione, delle sanzioni ivi previste e della necessità di un aggiornamento del detto attestato ad ogni intervento di ristrutturazione, edilizio ed impiantistico, che modifica la classe e la prestazione energetica dell'edificio.

**ARTICOLO NONO** - La parte venditrice, come innanzi rappresentata, dichiara e garantisce che l'area di resede e di pertinenza dello stabilimento industriale oggetto del presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal **certificato di destinazione urbanistica** rilasciato dal Comune di Calitri in data 7 agosto 2019, prot. n. 7477, che al presente atto, in copia conforme all'originale, si allega sotto la lettera **"B"** e che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale immobile. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge n. 353/2000, se ed in quanto applicabile, la parte venditrice, come innanzi rappresentata, dichiara che il terreno oggetto del presente atto non è stato percorso dal fuoco.

**ARTICOLO DECIMO - Relativamente al trasferimento dello stabilimento industriale innanzi descritto al precedente articolo primo, ai fini della tassazione**, la parte venditrice, come innanzi rappresentata, dichiara espressamente di voler optare, come opta, per l'imposizione dell'imposta sul valore ag-

giunto al presente atto avente per oggetto un immobile stru-

mentale per natura, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10, comma 1 n. 8-ter, e dell'art. 12 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 [con la precisazione, ove occorrer possa, che detto immobile, la cui costruzione è stata ultimata da soggetto diverso dalla parte venditrice da oltre cinque anni, non è stato interessato nell'ultimo quinquennio da interventi edilizi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia con particolare riferimento a quelli di cui all'art. 3 lett. c), d) ed f) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380]; conseguentemente le parti, come innanzi rappresentate, dichiarano che la presente cessione è soggetta ad IVA e che alla stessa si applica il meccanismo del c.d. "**reverse charge**"; poichè la parte acquirente è soggetto passivo di imposta, come la stessa, come innanzi costituita e rappresentata dichiara e conferma, la parte venditrice, come innanzi rappresentata, dichiara che la relativa fattura, ai sensi dell'articolo 17 del citato D.P.R. n. 633/1972, verrà emessa senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo dell'imposta e contenente l'espresso riferimento alle disposizioni di cui all'art. 17, commi 5 e 6, lett. a-bis) del D.P.R. n. 633/1972 (in relazione anche a quanto disposto dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 25 maggio 2007); la parte acquirente, come innanzi rappresentata, dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo d'imposta e di dover pertanto procedere a tutti gli adempimenti previsti dalla legge e posti a suo carico dalle citate disposizioni, obbligandosi ad integrare la fattura con i suddetti dati.

Si dà atto, pertanto, che il trasferimento di detto stabilimento industriale sarà assoggettato:

- ad IVA con l'aliquota prevista per legge;
- ad imposta di registro in misura fissa (art. 40 D.P.R. n. 131/86);
- ad imposta ipotecaria con l'aliquota del tre per cento (3%);
- ad imposta catastale con l'aliquota dell'uno per cento (1%).

**ARTICOLO UNDICESIMO** - Le parti, come innanzi rispettivamente rappresentate, dispensano l'Autorità competente da iscrizioni d'ufficio per quest'atto le cui spese sono a loro carico come per legge.

Le parti, come innanzi rappresentate, di comune accordo tra loro, dispensano me Notaio dalla lettura di quanto allegato dichiarando di averne esatta e piena conoscenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai comparenti i quali da me interpellati lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà.

Scritto in parte di mio pugno ed in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia in due fogli di carta per facciate sette e parte dell'ottava fin qui, viene sottoscritto dai comparenti e da me Notaio alle ore quattordici.



F.to Alberto Fina

F.to Davide Alfonso Aversano

**F.to Michele Iannucci Notaio (impronta del sigillo)**

ALLEGATO "A" ALL'ATTO DI REPERTORIO N. 6065 E DI RACCOLTA N. 4431  
ALLEGATO "B" ALL'ATTO DI REPERTORIO N. 5889 E DI RACCOLTA N. 4295



## REGIONE CAMPANIA

### Modulo di Avvenuta Presentazione APE

APE - Non Residenziale

Oggetto dell'attestato INTERO EDIFICIO

Codice Utente SCERT3974

Numero Progressivo APE - AENGN-87063-25/09/2019 09.42.03.879

Tipologia Intervento Altro

Data Emissione APE Data Scadenza APE

PASSAGGIO DI PROPRIETÀ

25/09/2019

25/09/2029

### DATI CATASTALI

Comune	CALITRI	Provincia	AV	Indirizzo	VIA ZONA INDUSTRIALE	Civico	SNC		
Piano	T-1	Interno	-	Classificazione D.P.R.412/93	E8	Cat. Catast.	D07	Zona Clim.	D
Anno di Costruzione	1992	Foglio	61	Sez. Urb.	UR	Particella	1669	Sub	----

### DATI SOGGETTO CERTIFICATORE

Tipologia	Tecnico abilitato	Denominazione	ING PASQUALE GABRIELE D'ANTONIO				
Titolo	INGEGNERE	N. Ordine	2195	della Provincia di	CASERTA		
Nome	PASQUALE GABRIELE	Cognome	D'ANTONIO	C.F.	DNTPQL65T16E126H		
Indirizzo	VIA ALDO MORO	Comune	PIEDIMONTE MATESE	Provincia	CE	CAP	81016
Fax		Tel	3296139044	Cell	3296139044	Pec	PASQUALEGABRIELE.DANTONIO@ORDINGCE.IT

### PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE

#### Classe Energetica G

Edificio a energia quasi zero NO

Prestazione Energetica Globale non rinnovabile

Epgl,nren kWh/m<sup>2</sup>anno 322,840

Indice della prestazione energetica rinnovabile

Epgl,ren kWh/m<sup>2</sup>anno 6,410

Emissione di CO2

Kg/m<sup>2</sup>anno 6.146,000

#### SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

Climatizzazione invernale

Climatizzazione estiva

Ventilazione meccanica

Prod. Acqua sanitaria

Illuminazione

Trasporto di persone/cose

### SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale? SI

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato? NO

### RACCOMANDAZIONI ART.4 COMMA 4 D. M. SVILUPPO ECONOMICO 26/06/2015 (LINEE GUIDA)

CAPPOTTO TERMICO SU STRUTTURA VERTICALE ED ORIZZONTALE, TRASMITTANZA DA RAGGIUNGERE MIN. 0,34W/MQK ; SOSTITUZIONE DELLE SUPERFICI TRASPARENTI CON INFISSI IN PVC A 5 CAMERE E TRIPLO VETRO BASSO EMISSIVO UG 2.2

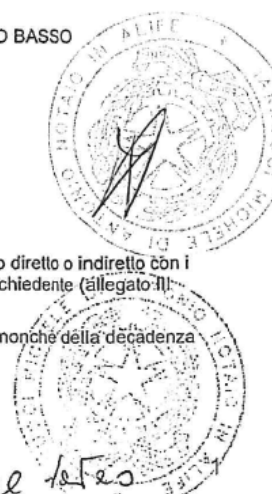
### NOTE

### DICHIARAZIONI/AVVERAZIONE

- X A Dichiaro ai sensi degli art. 359 e 481 del codice penale l'assenza di conflitto di interessi ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente (allegato II punto 2.3.b del Dlgs. 115/08)
- X B Consapevole delle sanzioni previste in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi dell'art. 76 del DPR 445/2000 ssmmii nonché della decadenza degli effetti delle certificazioni rilasciate sulla base delle stesse dichiarazioni

Vittorio Ruffalo

Stefano Fusco

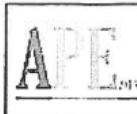




# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: CALITRI611669

VALIDO FINO AL: 25/09/2029



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E8 attività industriali, artigianali e assimilabili

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro:

## Dati identificativi



Regione: CAMPANIA  
 Comune: CALITRI  
 Indirizzo: Via ZONA INDUSTRIALE, snc  
 Piano: T-1  
 Interno:  
 Coordinate GIS: Lat: 40°53'1" Long: 15°26'35"

Zona climatica: D  
 Anno di costruzione: 1992  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 3 445.79  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0.00  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 27 039.37  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0.00

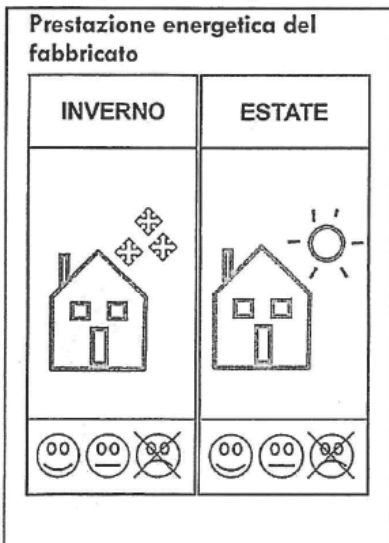
Comune catastale	CALITRI (AV) - Q2AQ			Sezione	Foglio	61	Particella	1669
Subalterni	da	a	\ da	a	da	a	\ da	a
Altri subalterni								

## Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale  
 Climatizzazione estiva  
 Ventilazione meccanica  
 Prod. acqua calda sanitaria  
 Illuminazione  
 Trasporto di persone o cose

## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto dei rendimenti degli impianti presenti.



Riferimenti  
 Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:  
 Se nuovi: B (74.13)  
 Se esistenti:

*Simona...*

*Antonio...*

Pag. 1

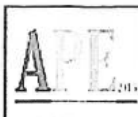




# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO-CALTRI611669

VALIDO FINO AL: 25/09/2029



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	46991.19 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 322.84 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	102877.59 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 6.41 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		Emissioni di CO <sub>2</sub> 61.46 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

## RACCOMANDAZIONI

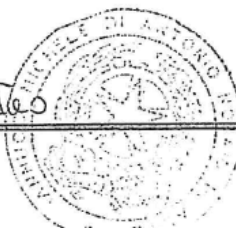
La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

## RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	SOSTITUZIONE DI SUPERFICI TRASPARENTI CON TRIPLO VETRO BASSO EMISIVO	Si	6.0	G (301.17)	G 257.97 kWh/m <sup>2</sup> anno
REN1	CAPPOTTO TERMICO	Si	10.0	G (275.11)	
REN3	COIBENTAZIONE CON PANNELLI TIPO STYRODUR SPESSORE 80MM	Si	0.0	G (327.36)	

*Sinfon Nuovo* *Nicola Carullo*  
*Michele Juncce Sotelo*





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: CALTRI611669

VALIDO FINO AL: 25/09/2029



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità
-------------------	---------------	---------------------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	27 039.37	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	8 487.87	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.31	
EP <sub>H,nd</sub>	217.107	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol</sub> /A <sub>sup,utile</sub>	0.04	-
Y <sub>IE</sub>	1.5115	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPrenn
Climatizzazione invernale	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0.73	η <sub>H</sub>	0.00	296.25
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η <sub>C</sub>	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	-	-	-	-	-	-	η <sub>W</sub>	-	-
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-		-	-
Illuminazione	A ioduri metallici	-	-	-	8.00	-		6.41	26.59
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-		-	-

*Sergio Vico* *Vittorio Ruffillo*

*Nicole Junee Seta*



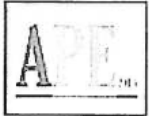




# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: CALTRI611669

VALIDO FINO AL: 25/09/2029



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SI CONSIGLIA: IL CAPPOTTO TERMICO SU STRUTTURA VERTICALE ED ORIZZONTALE TRASMITTANZA DA RAGGIUNGERE MIN. 0.34W/MQk , E LA SOSTITUZIONE DELLE SUPERFICI TRASPARENTI CON INFISSI IN PVC A 5 CAMERE E TRIPLO VETRO BASSO EMISSIVO UG 2.2

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Pasquale Gabriele D'Antonio	
Indirizzo	Via A. Moro 45	
E-mail	ingdantonio@alice.it	
Telefono	3296139044	
Titolo	ingegnere	
Ordine/iscrizione	Ingegneri /Caserta	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Pasquale Gabriele D'Antonio, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possono derivare al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75	
Informazioni aggiuntive		

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

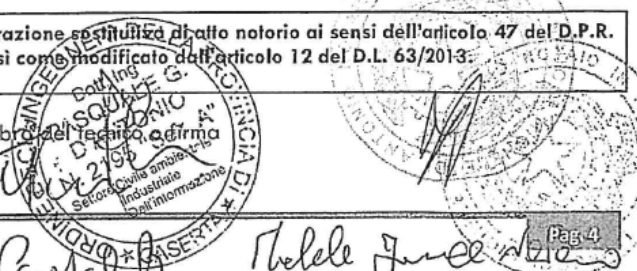
Data di emissione 25/09/2019  
digitale \_\_\_\_\_

Firma e timbro del tecnico e firma

*Sigfrano V...*

*Vittorio...*

*Teodoro...*

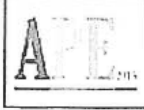




# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: CALTRIG11669

VALIDO FINO AL: 25/09/2029



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

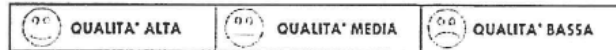
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren):** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizza- ta osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

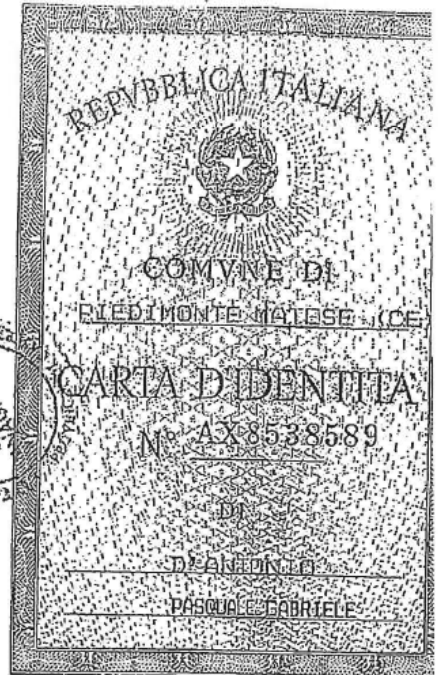
*Stefano...*

*Vittorio...*

*Roberto...*







Cognome..... DI ANTONIO.....  
 Nome..... PASQUALE GABRIELE.....  
 nato il..... 16-12-1955.....  
 (atto n..... 23..... P..... 1..... S..... A.....)  
 a..... GRADOLI..... (C..... VT.....)  
 Cittadinanza..... ITALIANA.....  
 Residenza..... PIEDIMONTE MATESE (CE).....  
 Via..... VIA ALDO MORO, 31.....  
 Stato civile.....  
 Professione.....  
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI.....  
 Statura..... 1,58.....  
 Capelli..... CASTANI.....  
 Occhi..... CASTANI.....  
 Segni particolari..... NESSUNO.....

Firma del titolare..... *Pasquale Di Antonio*  
 PIEDIMONTE MATESE..... 01-06-2016.....  
 Impronta del dito indice sinistro.....  
 IL SINDACO.....  
 L'Ufficiale di Anagrafe Delegato.....  
 Giuseppe Di Biasi.....

*Seipino*

*Uff. Anagrafe*  
*Michele Jemee*



Io qui sottoscritto avv. **MICHELE IANNUCCI**, Notaio per la residenza di Alife, iscritto nel ruolo del Collegio del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere, attesto che la presente copia fotostatica composta di quattro (4) fogli è conforme all'originale allegato sotto la lettera "B" all'atto autenticato nelle firme dal sottoscritto Notaio in data 3 ottobre 2019, rep. n. 5.889, registrato a Caserta il 29 ottobre 2019 al n. 10.580 serie 1T e trascritto ad Avellino il 29 ottobre 2019 al n. 16.700 reg. gen. ed al n. 13.689 reg. part. -----  
Alife, 19 dicembre 2019 -----

*Michele Iannucci Notaio*



ALLEGATO "B" ALL'ATTO DI REPERTORIO N. 6065 E DI RACCOLTA N. 4434  
ALLEGATO "A" ALL'ATTO DI REPERTORIO N. 5889 E DI RACCOLTA N. 4295

# COMUNE DI CALITRI

(Provincia di Avellino)

Prot. n° 7477 del 07 agosto 2019

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA**  
-Arch. Giuseppe Piumelli -

Comune di CALITRI	
Ufficio Tecnico	
Edilizia Ordinaria	
DIRETTORE / SEGRETARIA	
Conservatore	_____
Autorizzabile	_____
Certificati n.	ES0,00
Registrato al n.	_____
Il	07/08/2019
IL RESPONSABILE	

VISTA l'istanza del Sig. FINA Alberto, nato a Benevento il 30/11/1972, in qualità di Amministratore Delegato della REPIOMBO S.r.l. con sede legale in San Potito Sannitico (CE);

VISTI gli atti d'ufficio;

## CERTIFICA

Che le aree site nell'agro di Calitri e individuate al foglio di mappa n° 61, particella n. 1669; ricadono secondo gli strumenti urbanistici vigenti, in zona " I 2 " (Zona di nuovo insediamento Industriale, attuata ai sensi dell'art.32 della Legge 219/81;

Che per le aree suddette non è stata emessa l'ordinanza di sospensione ai sensi del 7° comma, dell'art.30, D.P.R. 6 Giugno 2001 n°380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Che inoltre la stessa secondo il piano urbanistico Comunale adottato con delibera di G.C. n° 126 del 24/09/2018 ricadono in "Aree Produttive esistenti esterne al centro abitato";

Che per le aree suddette non esiste vincolo di cui all'art.1/bis della legge 29/10/1993, n° 428.

Si rilascia a richiesta di parte per gli usi consentiti dalla Legge

Calitri, li 07 agosto 2019



IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA  
-Ing. Giuseppe GRAZIANO-





Io qui sottoscritto avv. MICHELE IANNUCCI, Notaio per la residenza di Alife, iscritto nel ruolo del Collegio del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere, attesto che la presente copia fotostatica composta di un (1) foglio è conformè all'originale allegato sotto la lettera "A" all'atto autenticato nelle firme dal sottoscritto Notaio in data 3 ottobre 2019, rep. n. 5.889, registrato a Caserta il 29 ottobre 2019 al n. 10.580 serie 1T e trascritto ad Avellino il 29 ottobre 2019 al n. 16.700 reg. gen. ed al n. 13.689 reg. part. -----  
Alife, 19 dicembre 2019 -----

Michele Iannucci Notaio



## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Tra

- (1) la Società **PMImmobiliare S.r.l.**, con sede legale in Piedimonte Matese (CE), alla Via Vincenzo Di Matteo n.14, P. Iva e Cod. Fiscale 03244240614, in persona dell'Amministratore Delegato, ed in quanto tale legale rappresentante, Dott. Davide Alfonso Aversano, nato a Casoria il 02/05/1975, elettivamente domiciliato presso la sede legale, codice fiscale VRS DDL 75E02B 990Y;

- Parte Locatrice

- (2) la Società **Repiombo S.r.l.**, con sede legale in San Potito Sannitico (CE), presso il Centro Aziendale Quercete snc, Cod. Fiscale e P. Iva 04023040613, in persona dell'Amministratore Delegato Alberto Fina, nato a Benevento (BN) il 30/11/1972, e residente in Montemiletto (AV) Contrada Pietratonda snc, codice fiscale FNILRT72S30A783U, autorizzato alla stipula del presente contratto in virtù dei poteri allo stesso conferiti dallo statuto sociale e dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione assunta in data 19 dicembre 2019;

- Parte Condutrice

*D'ora innanzi, collettivamente, le "Parti" e, ciascuna di esse, la "Parte"*

### **Premesso che**

- a) la PMImmobiliare S.r.l. è proprietaria di un stabilimento industriale, con annesso pertinenziale piazzale esclusivo, sito nel Comune di Calitri (AV) alla Zona Industriale snc, così come identificato nella planimetria allegata alla lettera A e identificato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 61, particella 1669, subalterno 1, via Zona Industriale n. snc, piano T-1, categoria D/7, rendita catastale euro 7.735,86 (di seguito anche l'"**Immobile**");
- b) la società REPIOMBO S.r.l. ha formulato un'offerta per la locazione di suddetto opificio così come meglio identificata alla planimetria allegata lettera A;
- c) la Pmimmobiliare S.r.l. ha dichiarato la propria disponibilità ed il proprio interesse a concedere in locazione l'Immobile;
- d) con il presente Contratto di locazione (di seguito, il "**Contratto**"), le Parti intendono regolare i termini, le condizioni e le modalità con cui verrà realizzata la locazione dell'Immobile.

**Tutto ciò premesso, tra le Parti come precedentemente emarginate, si conviene e stipula quanto segue**

### **Articolo 1 – Efficacia delle Premesse e degli Allegati**


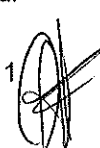
- 1.1 Le Premesse e gli Allegati formano, a tutti gli effetti, parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

### **Articolo 2 - Oggetto**

- 2.1 La PMImmobiliare S.r.l. concede in locazione alla società REPIOMBO S.r.l. l'Immobile, così come identificato alla lettera a) delle premesse.
- 2.2 La Parte Condutrice è già nel materiale possesso dell'Immobile, occupandolo in quanto precedente proprietario dello stesso Immobile.

### **Articolo 3 – Destinazione**

- 3.1 La società REPIOMBO S.r.l. dichiara che l'Immobile locato verrà utilizzato per scassetamento di batterie esauste e recupero del piombo con formazione di nuove leghe.

- 3.2 Sarà a carico della Parte Conduttrice l'ottenimento di tutte le autorizzazioni occorrenti per lo svolgimento dell'attività su menzionata, nonché le opere che si renderanno necessarie, il tutto a propria cura e spese.
- 3.3 La Parte Conduttrice si impegna a rispettare la destinazione d'uso contrattuale, così come descritta al punto 3.1, e ad adottare tutte le misure e gli accorgimenti necessari per utilizzare l'Immobile secondo l'uso cui esso è destinato, con la normale diligenza.
- 3.4 Ogni variazione alla destinazione d'uso contrattuale, dell'Immobile concesso in locazione, dovrà risultare da atto scritto.

#### **Articolo 4 – Obblighi e responsabilità della Parte Locatrice**

- 4.1 La Parte Locatrice, ex art. 1575 c.c., si impegna a garantire alla Parte Conduttrice il pacifico godimento dell'Immobile durante la locazione.

#### **Articolo 5 – Dichiarazione e garanzie**

- 5.1 La Conduttrice dichiara di aver visitato i locali oggetto della locazione, e di averli trovati in normale stato d'uso, adatti all'uso convenuto e adeguati alle loro specifiche esigenze.
- La Conduttrice dichiara altresì di essere perfettamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui detti locali si trovano, esonerando la Locatrice da qualsiasi obbligo di effettuare adattamenti di sorta.
- 5.3 In ordine alla conformità con la normativa in materia edilizia ed urbanistica la Parte Locatrice dichiara che l'Immobile si trova nel pieno rispetto della normativa edilizia ed urbanistica.
- 5.4 La Parte Locatrice garantisce alla società REPIOMBO S.r.l. l'assenza di vizi della cosa locata.
- 5.5 Il presente Contratto non comporta la successione della Parte Conduttrice in alcun rapporto contrattuale o in passività di sorta.

#### **Articolo 6 – Obblighi e responsabilità della Parte Conduttrice**

- 6.1 La Parte Conduttrice dichiara di prendere in consegna l'Immobile ad ogni effetto di legge con la sottoscrizione del presente contratto, costituendosi, da quel momento, custode del medesimo, e dichiara di osservare la diligenza del buon padre di famiglia (ex art. 1176 c.c.) nel servirsene per l'uso determinato nel presente Contratto.
- 6.2 Le Parti convengono che sono a carico del Conduttore gli oneri accessori relativi all'Immobile locato, nonché la manutenzione ordinaria.
- 6.3 La Parte Conduttrice si impegna a provvedere a sua cura e spese agli allacci per le utenze di energia elettrica, gas-metano ed acqua, ed altre utenze.
- 6.4 Ai sensi dell'art.1588 c.c., la Parte Conduttrice sarà responsabile per la perdita e/o deterioramento dell'Immobile locato avvenuto in corso di locazione se non provi che i fatti si sono verificati per causa a lui non imputabile.
- 6.5 La Parte Conduttrice esonera espressamente la Parte Locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti, che potessero derivare da fatto doloso o colposo, dei dipendenti della Parte Locatrice o di terzi in genere.

#### **Articolo 7 - Durata**

- 7.1 La locazione avrà la durata di sei (6) anni, con decorrenza dalla Data di Esecuzione, ovvero dal 19/12/2019.
- 7.2 Il presente Contratto si rinnoverà automaticamente per la durata di ulteriori sei (6) anni, salvo facoltà di disdetta da inviarsi almeno dodici (12) mesi prima della scadenza contrattuale, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.
- 7.3 La Parte Locatrice ha facoltà di diniego della prima rinnovazione del presente Contratto esclusivamente nelle ipotesi previste dalle lettere a), b) e c) dell'art. 29 legge 27 luglio 1978 n. 392;

secondo le modalità e i termini previsti dalla legge, la disdetta dovrà intimarsi almeno dodici (12) mesi prima della scadenza contrattuale, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

- 7.4 Alla seconda scadenza del Contratto il Contratto si rinnoverà di ugual periodo di volta in volta, su semplice richiesta del Conduttore, comunicando la propria intenzione mediante lettera raccomandata a/r da inviare alla controparte almeno 2 (due) prima della scadenza.

#### **Articolo 8 - Canone**

- 8.1 Il canone di locazione viene consensualmente determinato in € 20.000,00 (Euro ventimila/00) annui, oltre IVA.
- 8.2 Il pagamento del canone dovrà essere effettuato in rate mensili anticipate, di pari ammontare, scadenti il giorno 5 (cinque) di ogni mese, mediante bonifico bancario sul conto corrente IBAN: IT65K0101014900100000012865.
- 8.3 In qualsiasi momento, nel corso del rapporto, previa comunicazione scritta, la Parte Locatrice potrà richiedere diversa modalità di pagamento.
- 8.4 Il canone sarà annualmente aggiornato, in misura pari al 75% della variazione dell'Indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi l'anno precedente.
- La volontà di ottenere, anno per anno, l'aggiornamento deve intendersi già manifestata dalla Parte Locatrice con la sottoscrizione del presente atto. La Parte Conduttrice ne prende cognizione.
- La Parte Conduttrice non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori e non potrà far valere alcuna azione o eccezione, se non dopo il pagamento delle rate scadute.
- 8.5 In caso di mancato e puntuale pagamento del canone e degli oneri accessori, matureranno interessi di mora applicando il tasso di interesse di mora ex d. leg. 231/02 sull'importo dovuto, a far data dalla scadenza della rata, così come indicato all'art.8.2. In caso di mancato pagamento di due, anche non consecutivi, canoni di locazione, la Parte Locatrice avrà diritto, fatto salvo il riconoscimento del maggior danno, di risolvere automaticamente il presente Contratto. Nel caso, la Parte Conduttrice si obbliga a rilasciare l'Immobile entro 10 (dieci) giorni, pagando il canone infra maturato e quello a maturando, fino alla scadenza naturale del Contratto.
- 8.6 Il canone di locazione, così come precedentemente determinato al punto 8.1, non è comprensivo degli oneri accessori.

#### **Articolo 9 – Migliorie, addizioni ed innovazioni**

- 9.1 Si conviene espressamente che la Conduttrice non può eseguire nell'Immobile alcun lavoro e/o opera senza la previa autorizzazione della – da rilasciare in forma scritta - da parte della Locatrice, ad eccezione degli interventi di ordinaria manutenzione.
- 9.2 Alla scadenza del presente Contratto, su richiesta della Locatrice, la Conduttrice dovrà in ogni caso restituire l'Immobile nel medesimo stato di conservazione ed efficienza, ad eccezione di quanto al successivo punto 9.3.
- 9.3 Per tutte le opere intese quali trasformazioni diverse dal pristino stato e che apportino all'Immobile un aumento di valore in ciò accrescendone il godimento, la produttività e la redditività, la Conduttrice non avrà diritto ad indennità alcuna.
- 9.4 Per tutte le opere che, invece, pur incrementando quantitativamente l'Immobile concesso in locazione, mantengono una loro individualità rispetto al bene, la Conduttrice avrà la facoltà di asportarle e/o scorporarle dal bene al termine della locazione, qualora ciò possa avvenire senza nocumento dell'Immobile locato.
- 9.5 Qualora la Locatrice chiedesse di conservare l'innovazione di cui al punto 9.4 dovrà riconoscere alla Conduttrice un indennizzo pari alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore dell'addizione al momento della riconsegna.





### **Articolo 10 – Manutenzione dell'Immobile**

- 10.1 La Parte Conduttrice, per tutta la durata del presente Contratto, dovrà farsi carico dei lavori e delle spese di manutenzione dell'Immobile locato che derivino dai deterioramenti dovuti al suo utilizzo (c.d. spese di ordinaria amministrazione).
- 10.2 La Parte Locatrice, a sua volta per tutta la durata della locazione, provvederà a proprie spese alle riparazioni necessarie, che non siano di piccola manutenzione, dirette ad eliminare i guasti della cosa ed ogni altra alterazione materiale o funzionale della stessa (c.d. spese di straordinaria amministrazione).

### **Articolo 11 - Ispezioni**

- 11.1 La Parte Locatrice potrà ispezionare o far ispezionare in qualsiasi momento l'Immobile concesso in locazione previo preavviso, anche telefonico, di almeno 48 ore.

### **Articolo 12 – Sublocazione e Cessione**

- 12.1 Le Parti convengono che la Parte Conduttrice non potrà sublocare, parzialmente o totalmente, l'Immobile né concederlo in comodato d'uso, pena la risoluzione di diritto del Contratto.
- 12.2 E' altresì vietata alla Parte Conduttrice la cessione del presente Contratto, se non con il preventivo consenso scritto della Parte Locatrice.
- 12.3 La Parte Locatrice potrà cedere il presente Contratto in caso di alienazione a terzi dell'Immobile.

### **Articolo 13 – Deposito**

- 13.1 A garanzia delle obbligazioni assunte col presente Contratto, la Parte Conduttrice versa alla Parte Locatrice, quale deposito cauzionale, la somma di € 3.333,00 (Euro tremilatrecentotrentatré/00), pari a n. 2 mensilità del canone di locazione determinato tra le Parti.
- 13.2 Detto deposito verrà restituito alla Parte Conduttrice, maggiorato degli interessi legali, al termine della locazione, sempre che, allo scioglimento del Contratto, l'Immobile si trovi nello stato locativo in cui venne consegnato e che siano state osservate tutte le obbligazioni contrattuali, salvo il diritto della Parte Locatrice di compensare detto importo con eventuali importi dovuti dalla Parte Conduttrice a titolo di canoni o spese o altri oneri derivanti dalla locazione, non adempiuti dalla Parte Conduttrice.

### **Articolo 14 – Riconsegna dell'Immobile**

- 14.1 La Parte Conduttrice si impegna a riconsegnare l'Immobile alla scadenza del presente Contratto libero da persone e cose, puliti in ogni sua parte, ovvero nel medesimo stato in cui lo ha ricevuto come da Verbale di consegna, salvo il deterioramento o il consumo risultante dal normale uso, conforme alla destinazione convenuta contrattualmente.
- 14.3 In caso di ritardo nella riconsegna dell'Immobile, la Parte Locatrice potrà chiedere, oltre al pagamento dei canoni sino alla restituzione, il pagamento di una penale determinata sulla base di ogni giorno di ritardo, salvo il risarcimento del maggior danno eventualmente subito.

### **Articolo 15 – Esecuzione**

- 15.1 Il Contratto entrerà in vigore alla Data di Esecuzione, ovvero il 19/12/2019.

### **Articolo 16 – Insegne Pubblicitarie**

- 16.1 Le Parti convengono espressamente che la Parte Conduttrice può procedere ad installare, a propria cura e spese, in qualunque punto all'interno dei locali locati, insegne, targhe, sigle, marchi e scritte pubblicitarie, di ogni genere e tipo, anche luminose, sia volantini che stabili, anche in senso perpendicolare ai muri maestri, nonché sulla struttura esterna dell'Immobile, solo previa autorizzazione scritta della Parte Locatrice ed eventualmente del Condominio, se previsto.



#### **Articolo 17 – Privacy**

17.1 In relazione alla normativa sulla privacy, ai sensi del d. leg. 196/2003, le Parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti obbligatori per legge connessi con il rapporto di locazione.

#### **Articolo 18 – Invalidità Parziale**

18.1 Qualora qualsiasi clausola del presente Contratto venga riconosciuta o diventi contraria alla legge, invalida, o non eseguibile, in tutto o in parte, ai sensi di qualsiasi disposizione di legge o di ordine pubblico, tutte le altre condizioni e previsioni del presente Contratto rimarranno efficaci ed in vigore fintantoché la sostanza economica o legale dell'accordo qui contemplato non sia pregiudicato in maniera pregiudizievole per alcuna delle Parti.

18.2 Qualora qualsiasi clausola o altra previsione del presente Contratto sia o divenga invalida, contraria alla legge o non eseguibile, le Parti si impegnano a negoziare in buona fede la modifica del presente Contratto in modo il più possibile conforme all'intenzione originaria delle Parti ed in una maniera accettabile per entrambe, in modo che l'operazione qui contemplata si perfezioni nel modo più fedele a quanto originariamente previsto.

#### **Articolo 19 – Completezza del Contratto**

19.1 Questo Contratto, con i relativi allegati, costituisce l'intero accordo e annulla ogni precedente accordo o qualunque altro contemporaneo accordo orale o scritto intervenuto tra le parti su questa materia.

19.2 Nessuna aggiunta o modifica al presente Contratto sarà considerata valida se non fatta per iscritto.

19.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che tutte le disposizioni del presente Contratto sono state redatte a seguito di trattative e rappresentano l'incontro delle loro rispettive volontà e che, pertanto, non si rende necessaria la sottoscrizione specifica delle clausole ai sensi dell'art. 1341, codice civile.

#### **Articolo 20 – Legge applicabile**

20.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana.

#### **Articolo 21 - Attestazione Prestazione Energetica**

21.1 La Parte Conduttrice dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relativa all'attestazione della prestazione energetica dell'appartamento (Articolo 6, Dlgs 19 agosto 2005 n. 192). Copia dell'Attestato di Prestazione Energetica viene allegato al contratto sotto la lettera B.

#### **Articolo 22 – Foro Competente**

22.1 Per qualsiasi controversia inerente alla interpretazione o all'esecuzione del presente Contratto è competente il Foro di Santa Maria Capua Vetere.

#### **Articolo 23 – Imposte e tasse**

23.1 L'imposta di registro a qualsiasi titolo dovuta e per l'intera durata del contratto, i bolli dell'atto e della quietanza sono a carico della Parte Conduttrice.

23.2 Il presente Contratto è soggetto ad IVA, per espressa previsione della Parte Locatrice.



**Articolo 24– Invalidità Parziale**

**Articolo 25 – Allegati**

25.1 I seguenti allegati formano parte integrante del presente Contratto:

- Allegato A: Planimetria dell'opificio
- Allegato B: Attestati di Prestazione Energetica

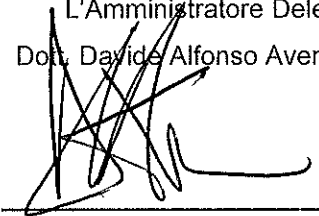
Le Parti, come in principio definite, firmano il presente contratto in duplice copia ciascuna delle quali verrà tenuta da ciascuna delle Parti.

Piedimonte Matese, 19/12/2019

La Parte Locatrice

**PMImmobiliare S.r.l.**

L'Amministratore Delegato  
Dot. Davide Alfonso Aversano

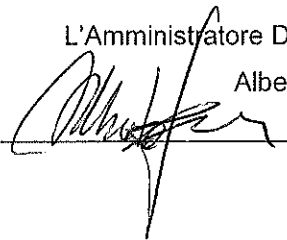


---

La Parte Conduttrice

**REPIOMBO S.r.l.**

L'Amministratore Delegato  
Alberto Fina



---

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: Riccardo Diago	Isolato all'albo: Geometri	Prov. Assecurata	N. 02106
Comune di Calvioti	Sezione: Foglio: 61	Particella: 1665	Protocollo n.	601
Dimostrazione grafica del subalterno				
Tipo Mappale n. 70956 del 29/07/2019 Scala 1 : 500				

PIANO TERRA

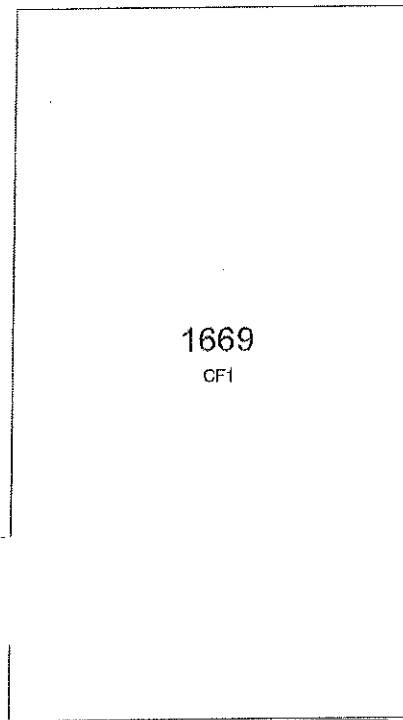
PIANO PRIMO

1669 CF1	
-------------	--

1669 CF3
-------------

1669  
AL

1669  
CF4



1669 CF2
-------------



*[Handwritten signature]*



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO CALITRI 11669

VALIDO FINO AL 28/09/2029



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E8 attività industriali, artigianali e assimilabili**

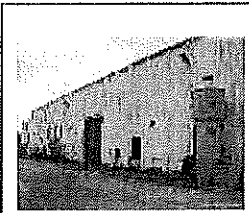
### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro:

## Dati identificativi



Regione: CAMPANIA  
 Comune: CALITRI  
 Indirizzo: VIA ZONA INDUSTRIALE, snc  
 Piano: T-1  
 Interno:  
 Coordinate GIS: Lat: 40°53'1" Long: 15°26'35"

Zona climatica: D  
 Anno di costruzione: 1992  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 3 445.79  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0.00  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 27 039.37  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0.00

Comune catastale	CALITRI (AV) - Q2AQ				Sezione	Foglio	61	Particella	1669
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni									

## Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale  
 Climatizzazione estiva  
 Ventilazione meccanica  
 Prod. acqua calda sanitaria  
 Illuminazione  
 Trasporto di persone o cose

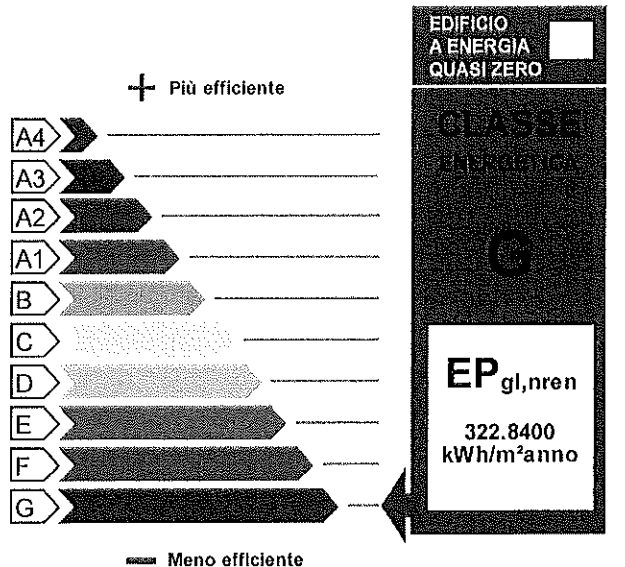
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto dei rendimenti degli impianti presenti.

### Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

### Prestazione energetica globale



### Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B (74,13)

Se esistenti:



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO CALIBRIM 1009

VALIDO FINO AL: 25/09/2029



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	46991.19 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 322.84 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	102877.59 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 6.41 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO <sub>2</sub> 61.46 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

## RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R <sub>EN2</sub>	SOSTITUZIONE DI SUPERFICI TRASPARENTI CON TRIPLO VETRO BASSO EMISIVO	Si	6.0	G (301.17)	G 257.97 kWh/m <sup>2</sup> anno
R <sub>EN1</sub>	CAPPOTTO TERMICO	Si	10.0	G (275.11)	
R <sub>EN3</sub>	COIBENTAZIONE CON PANNELLI TIPO STYRODUR SPESSORE 80MM	Si	0.0	G (327.36)	



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO CALENDRI 1999

VALIDO FINO AL: 26/09/2028



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricit�
-------------------	---------------	---------------------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	27 039.37	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	8 487.87	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.31	
EP <sub>H,nd</sub>	217.107	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol</sub> /A <sub>sup,ulle</sub>	0.04	-
Y <sub>IE</sub>	1.5115	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0.73	η <sub>H</sub>	0.00	296.25
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η <sub>C</sub>	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	-	-	-	-	-	-	η <sub>w</sub>	-	-
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-		-	-
Illuminazione	A ioduri metallici	-	-	-	8.00	-		6.41	26.59
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-		-	-





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

COEFFICIENTE IDENTIFICATIVO CALENTI-1665

VALIDO FINO AL: 28/09/2029



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SI CONSIGLIA: IL CAPPOTTO TERMICO SU STRUTTURA VERTICALE ED ORIZZONTALE TRASMITTANZA DA RAGGIUNGERE MIN. 0.34W/MQk, E LA SOSTITUZIONE DELLE SUPERFICI TRASPARENTI CON INFISSI IN PVC A 5 CAMERE E TRIPLO VETRO BASSO EMISSIVO UG 2.2

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Pasquale Gabriele D'Antonio	
Indirizzo	Via A. Moro 45	
E-mail	ingdantonio@alice.it	
Telefono	3296139044	
Titolo	Ingegnere	
Ordine/iscrizione	Ingegneri /Caserta	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Pasquale Gabriele D'Antonio, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75	
Informazioni aggiuntive		

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione **25/09/2019**  
digitale \_\_\_\_\_

Firma e timbro del tecnico o firma



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO QUALITATIVO 11608

VALIDO FINO AL: 25/05/2025



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

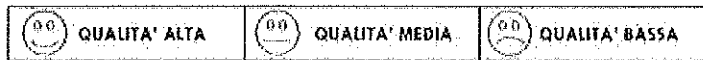
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren) :** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizza- ta osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.





# REGIONE CAMPANIA

## Modulo di Avvenuta Presentazione APE

**APE - Non Residenziale**

**Oggetto dell'attestato INTERO EDIFICIO**

**Codice Utente** SCERT3974

**Numero Progressivo APE - AENGN-87063-25/09/2019 09.42.03.879**

**Tipologia Intervento** Altro

**Data Emissione APE**      **Data Scadenza APE**

PASSAGGIO DI PROPRIETÀ

25/09/2019

25/09/2029

### DATI CATASTALI

<b>Comune</b> CALITRI	<b>Provincia</b> AV	<b>Indirizzo</b> VIA ZONA INDUSTRIALE	<b>Civico</b> SNC
<b>Piano</b> T-1	<b>Interno</b> -	<b>Classificazione D.P.R.412/93</b> E8	<b>Cat. Catast.</b> D07 <b>Zona Clm.</b> D
<b>Anno di Costruzione</b> 1992	<b>Foglio</b> 61	<b>Sez. Urb.</b> UR	<b>Particella</b> 1669 <b>Sub</b> - - - -

### DATI SOGGETTO CERTIFICATORE

<b>Tipologia</b> Tecnico abilitato	<b>Denominazione</b> ING PASQUALE GABRIELE D'ANTONIO
<b>Titolo</b> INGEGNERE	<b>N. Ordine</b> 2195 <b>della Provincia di</b> CASERTA
<b>Nome</b> PASQUALE GABRIELE	<b>Cognome</b> D'ANTONIO <b>C.F.</b> DNTPL65T16E126H
<b>Indirizzo</b> VIA ALDO MORO	<b>Comune</b> PIEDIMONTE MATESE <b>Provincia</b> CE <b>CAP</b> 81016
<b>Fax</b>	<b>Tel</b> 3296139044 <b>Cell</b> 3296139044 <b>Pec</b> PASQUALEGABRIELE.DANTONIO@ORDINGCE.IT

### PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE

#### Classe Energetica G

Edificio a energia quasi zero NO

#### SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

**Prestazione Energetica Globale non rinnovabile**

**Epgl,nren kWh/m²anno** 322,840

**Climatizzazione invernale**

**Indice della prestazione energetica rinnovabile**

**Epgl,ren kWh/m²anno** 6,410

**Climatizzazione estiva**

**Emissione di CO2**

**Kg/m²anno** 6.146,000

**Ventilazione meccanica**

**Prod. Acqua sanitaria**

**Illuminazione**

**Trasporto di persone/cose**

### SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale? SI

Al fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato? NO

### RACCOMANDAZIONI ART.4 COMMA 4 D. M. SVILUPPO ECONOMICO 26/06/2015 (LINEE GUIDA)

CAPPOTTO TERMICO SU STRUTTURA VERTICALE ED ORIZZONTALE, TRASMITTANZA DA RAGGIUNGERE MIN. 0.34WMQK ; SOSTITUZIONE DELLE SUPERFICI TRASPARENTI CON INFISSI IN PVC A 5 CAMERE E TRIPLO VETRO BASSO EMISSIVO UG 2.2

### NOTE

### DICHIARAZIONI/AVVERAZIONE

**X A** Dichiaro ai sensi degli art. 359 e 481 del codice penale l'assenza di conflitto di interessi ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente (allegato III punto 2.3.b del Dlgs. 115/08)

**X B** Consapevole delle sanzioni previste in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi dell'art. 76 del DPR 445/2000 ssmml nonché della decadenza degli effetti delle certificazioni rilasciate sulla base delle stesse dichiarazioni

1



**REPUBBLICA ITALIANA  
TRIBUNALE DI AVELLINO  
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

N.42/2016

Il G.E.

sciogliendo la riserva di cui all'udienza del 6-5-2019;

vista l'opposizione ex art. 617 c.p.c. proposta dalla società esecutata Ecopiombo s.r.l.;

vista la memoria di costituzione dalla società Repiombo s.r.l. e dell'Agenzia delle Entrate Riscossione;

letti gli atti;

considerato che l'opposizione è stata proposta avverso l'ordinanza del 15-2-2019, con la quale Il G.E. ha autorizzato il custode giudizio ad accettare la proposta avanzata dalla Repiombo relativa all'occupazione del fabbricato ad uso industriale sito in Calitri ed oggetto di pignoramento;

rilevato che con ordinanza emessa all'udienza del 25-2-2019 è stata disposta la sospensione del procedimento esecutivo ai sensi dell'art. 168 L.F. sino all'eventuale omologa del concordato preventivo o eventuale definizione anticipata della procedura di concordato preventivo, proposta dalla società esecutata;

- che in tale sede è stata già disattesa l'istanza di revoca del provvedimento assunto in relazione al pagamento dell'indennità di occupazione da parte dell'occupante;

- che, come già precisato nell'ordinanza di sospensione del procedimento esecutivo, resta ferma la custodia del bene: difatti la proposizione di una domanda di concordato preventivo determina, ai sensi dell'art. 168, c. 1 L.F., non già l'estinzione ma la sospensione del procedimento esecutivo, che entra in una situazione di quiescenza perché i beni che ne costituiscono l'oggetto materiale perdono "de iure" e provvisoriamente la destinazione liquidatoria, così come progettata con il pignoramento, con la conseguenza che il giudice dell'esecuzione correttamente provvede, ex artt. 486 e 487 c.p.c., a sospendere la vendita eventualmente fissata (sentenza Corte di cassazione 22.12.2015, n. 25802);

-che, in pendenza di una causa di sospensione della procedura esecutiva, permane la necessità di custodire il compendio pignorato e l'esigenza di provvedere

6



all'amministrazione e conservazione del bene staggito, non ostandovi il disposto dell'art 626 cpc che stabilisce che "Quando il processo è sospeso, nessun atto esecutivo può essere compiuto, salvo diversa disposizione del giudice dell'esecuzione"; il che significa che la sospensione opera ex nunc, nel senso che non incide sugli atti già compiuti ma inibisce la prosecuzione della procedura esecutiva in senso stretto mediante il compimento di ulteriori atti finalizzati alla liquidazione del bene, i quali, ove eventualmente posti in essere nonostante la sospensione dell'esecuzione, sono affetti da nullità, denunciabile in sede di opposizione agli atti esecutivi; -che, fermo restando il divieto di compiere atti esecutivi in senso stretto, nella procedura sospesa ben potranno essere disposti dal giudice atti conservativi, ordinatori o di carattere amministrativo, similmente a quanto avviene nella fase della sospensione di cui agli artt. 296 e 298 cpc del processo ordinario di cognizione;

ritenuto, quanto al merito della questione, di confermare il provvedimento impugnato, attesi i rilevanti costi (per i quali non vi era stata disponibilità dell'originario creditore all'anticipazione) per procedere alla liberazione dell'immobile evidenziati dal custode e l'esigenza di preservare l'immobile già precedentemente detenuto dalla Repiombo s.r.l., in virtù di rapporti contrattuali intercorsi con l'esecutata.

Va, pertanto, disattesa l'istanza di revoca dell'impugnata ordinanza.

Le spese della presente fase seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo in base al valore della causa.

P.Q.M.

rigetta la richiesta di revoca dell'impugnato provvedimento.

Fissa per l'introduzione del giudizio di merito il termine perentorio di gg. 60 dalla comunicazione della presente ordinanza, previa iscrizione a ruolo a cura della parte interessata, e con osservanza delle modalità e dei termini a comparire indicati nell'art. 618 c.p.c..

Condanna l'opponente alla rifusione in favore dei creditori costituiti delle spese della presente fase dell'opposizione che liquida per ciascuno in euro 800,00 per compenso, oltre IVA, C.P.A. e spese generali nella misura del 15%.

Si comunichi.

Avellino, 9-5-2019

DEPOSITATI IN CANCELLERIA  
9 MAG. 2019  
IL CANCELLIERE  
Liliana Guerriero

IL G.E.  
IL G.E. Guglielmo  
(Dott. Gaetano Guglielmo)





Giunta Regionale della Campania  
Direzione Generale Ciclo Integrato delle Acque e dei Rifiuti,  
Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali  
U.O.D. 50 17 05 Autorizzazioni Ambientali e Rifiuti di Avellino  
Centro Direzionale - Collina Liguorini - 83100 Avellino)  
tel. 0825/765111 Central. - Fax 0825/765469  
P.E.C.: uod.501705@pec.regione.campania.it

REGIONE CAMPANIA

Prot. 2020. 0413769 10/09/2020 10,36  
Mitt. : 501705 Autorizzazioni ambientali e ri...

Dest. : ECOPIOMBO S.R.L. : ALLA PROCURA DI AVELLINO  
SOCIETA' REPIOMBO SRL  
Classifica : 52.5. Fascicolo : 30 del 2020



Ecopiombo S.r.l.  
C.da Isca Zona Industriale  
83045 Calitri (AV)

e p.c. Alla Procura di Avellino  
c/o Tribunale di Avellino

Alla Società Repiombo Srl -  
Centro Aziendale Quercete (Sede Legale)  
81016 San Potito Sannitico (CE)

Oggetto: Rapporti controversie contrattuali tra le Società Ecopiombo S.r.l. e Repiombo srl  
Trasmissione nota della società Repiombo srl del 04/09/2020 con allegati

Facendo seguito alla precorsa corrispondenza ed in riscontro alla vostra nota del 31/08/2020, acquisita agli atti al prot. n.0399775 del 02/09/2020, si trasmette in allegato la nota in oggetto emarginata, trasmessa via pec dalla Società Repiombo srl ed acquisita agli atti della UOD al prot. n. 0406079 del 07/09/2020 in merito alle controdeduzioni prodotte dalla medesima Società, con i relativi allegati.

A riguardo, si ribadisce quanto osservato dalla scrivente UOD in precedenti note che, trattandosi di rapporti contrattuali tra le Parti, afferenti la disponibilità dello stabilimento industriale, ogni opportuna determinazione è di competenza esclusiva dell'Autorità Giudiziaria ed esula dalle attività istituzionali di questa UOD.

Si resta in ogni caso in attesa delle determinazioni assunte dall'adito Tribunale Amministrativo Regionale in merito.

La presente è trasmessa, altresì, alla competente Procura della Repubblica di Avellino ai fini del carteggio già in essere.

Il Funzionario  
Dott.ssa Rosanna Dattoli

Il Dirigente  
Dott. Antonello Barretta



AIA P 110 NATIOLI

8/09/20



Da "repiombo" <repiombo@legalmail.it>

A "uod.501705@pec.regione.campania.it" <uod.501705@pec.regione.campania.it>

Data venerdì 4 settembre 2020 - 12:58

**RAPPORTI ECOPIOMBO - REPIOMBO AUTORIZZAZIONE A.I.A. - RISCOントRO NOTA  
PROT. N. 0357618 DEL 29/07/2020**

In relazione alla Vostra richiesta di cui alla PEC del 25 agosto 2020, Vi preghiamo di prendere visione della nota di chiarimenti a firma della scrivente, nonché degli allegati in essa richiamati.

Con osservanza

Repiombo s.r.l.

**Allegato(i)**

0. nota di riscontro con chiarimenti.pdf (214 Kb)

All. 1 riscontro30.06.2020.pdf (53 Kb)

All. 2 Memoria di costituzione.pdf (262 Kb)

All. 3 Comodato d'uso.pdf (433 Kb)

All. 4 Ordinanza rigetto domanda Ecopiombo.pdf (428 Kb)

All. 5 Aut Giudice 15.02.2019.pdf (2037 Kb)

All. 6 Rigetto opposizione.pdf (684 Kb)

REGIONE CAMPANIA

Prot. 2020. 0406079 07/09/2020 10,38  
Mitt. : REPIOMBO; REPIOMBO S.R.L.

Ass. : 501705 Autorizzazioni ambientali e ri...









San Potito Sannitico 4 settembre 2020

Regione Campania in p.l.r.p.t.  
Ambiente, Difesa del Suolo e Ecosistema  
U.O.D. Autorizzazioni Ambientali e Rifiuti  
UOD 50 06 11 Centro Direzionale  
Collina Liguorini – 83100 Avellino  
[uod.500611@pec.regione.campania.it](mailto:uod.500611@pec.regione.campania.it)

PEC:

Rapporti Ecopiombo s.r.l. (di seguito "Ecopiombo") – Repiombo s.r.l. (di seguito "Repiombo") - Autorizzazione Integrata Ambientale.  
Richiesta chiarimenti – prot. 2020. 0390909 del 25/08/2020.

1

È stato chiesto a Repiombo di fornire chiarimenti e documenti in merito alle doglianze contenute nella lettera del 20.7.2020, a firma del legale rapp.te della Ecopiombo srl in merito alla (nuova) richiesta di A.I.A. *con modifiche sostanziali* avanzata dalla Repiombo srl il 28 gennaio 2020, prot. 0055299 per la quale è in corso il (nuovo) procedimento istruttorio.

Le illazioni riportate nella citata nota (del 20 luglio 2020) sono da situare nel novero degli attacchi periodici e ripetitivi di concetti ed argomenti già portati all'attenzione degli Uffici reg.li in più occasioni e già smentiti da dati di fatto inoppugnabili.

Evitando di tediare l'Amministrazione, ci si riporta ai precedenti scritti non senza ribadire ancora una volta che:

Già con lettera del 3 ottobre 2017 – prot. 2017. 0647349, il Dott. Manco lamentava il mancato trasferimento dell'immobile.

In quella comunicazione, come in questa più recente, questi ometteva deliberatamente di

---

**REPIOMBO Srl**

Sede Legale: Via Provinciale per Giola, snc – Centro Aziendale Quercete  
81016 S. Potito Sannitico (CE)

Capitale sociale: € 2.260.000,00 i.v. - CF/P. I.V.A.: 04023040613 – REA: CE - 292410

Tel: +39 0823786235 – Fax: +39 0823 543828 – PEC: [repiombo@legalmail.it](mailto:repiombo@legalmail.it)

Soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Seri Industrial S.p.A.



citare la nota trasmessa, tramite PEC, il 16 novembre 2016, acquisita al protocollo degli Uffici della Regione il 17 novembre 2016, prot. N. 0749911, con cui la stessa Ecopiombo informava gli Uffici della Regione: “di aver proceduto alla cessione dell’azienda alla Società Repiombo s.r.l. la quale subentrava alla Ecopiombo srl interessata dal Decreto A.I.A. n. 116 del 1.12.2016 ”.

Gli elementi addotti dalla Ecopiombo, già agli atti della Regione, sono stati valutati inconferenti in sede di rilascio della A.I.A., giusta Decreto Reg.le n. 57/2020.

Con la nota, per la quale sono chiesti i chiarimenti, il Dott. Manco, ancora una volta cerca di dare un’immagine distorta della realtà, tanto è vero che ha prodotto in allegato solo gli atti a sua firma, anche se a ministero dell’avvocato incaricato, come l’atto di significazione inviato ed il ricorso amministrativo depositato avanti al Tar Campania-Salerno (Rgn. 972/2020) la cui udienza per la trattazione cautelare è fissata per il 9.9.2020.

Egli ometteva di allegare la risposta ricevuta da Repiombo in riscontro (cfr.: All. 1) e la qui allegata memoria difensiva di Repiombo depositata avanti al Giudice Amministrativo (cfr.: All. 2), cui si rinvia per ovvie esigenze di sintesi.

2

Con la più volte richiamata cessione Repiombo è divenuta proprietaria dell’azienda nella sua universalità, composta da autorizzazioni, autoveicoli, beni strumentali, inclusi quelli in corso di acquisizione, dipendenti, marchio ed utenze.

Le parti hanno disciplinato anche l’uso dell’immobile, tramite contratto di comodato d’uso (cfr.: All. 3), la cui legittimità e vigenza è stata confermata dal Tribunale di Avellino nell’ambito del processo civile che ha avuto avvio su iniziativa di Ecopiombo e definito con ordinanza Ord.za n. 2954 del 21.12.2018, ex art. 702 ter c.p.c., divenuta cosa giudicata (cfr.: All. 4).

\*\*\*\*\*

Da quanto esposto innanzi, risulta chiaro che unica e sola titolare del ramo di azienda trasferito, con esclusione dell’immobile, è Repiombo, quindi, unica legittimata a far valere diritti ed a pretendere il rispetto degli stessi da chiunque li minacci.

In conclusione, è un fatto certo e non disconosciuto, nemmeno da Ecopiombo, che la gestione dell’azienda è in capo a Repiombo.

---

#### REPIOMBO Srl

Sede Legale: Via Provinciale per Gioia, snc – Centro Aziendale Quercete  
81016 S. Potito Sannitico (CE)

Capitale sociale: € 2.260.000,00 i.v. - CF/P. I.V.A.: 04023040613 – REA: CE - 292410

Tel: +39 0823786235 – Fax: +39 0823 543828 – PEC: [repiombo@legalmail.it](mailto:repiombo@legalmail.it)

Soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Serì Industrial S.p.A.



Per quanto d'interesse ai fini del rilascio e/o voltura della (nuova) A.I.A., la normativa in materia ha quale presupposto unicamente la effettiva **gestione**.

La Ecopiombo srl tenterebbe di confondere la *proprietà* del fabbricato con la *gestione* dell'azienda e dell'impianto.

Nella specie, l'unico soggetto gestore risulta legittimamente individuato nella Repiombo srl, peraltro, anche *detentrica* in virtù del contratto di comodato stipulato il 27.10.2016, così come riconosciuto dal Tribunale di Avellino, Sez. II Civile con Ord.za n. 2954 del 21.12.2018 (cfr.: All. 4).

Società Repiombo pienamente titolata a poter chiedere, volturare e/o ricevere l'A.I.A. giacché la stessa non incide sulla proprietà del fabbricato o di altri diritti reali relativi agli interventi realizzati per effetto del suo rilascio (suscettibili semmai di tutela innanzi al Giudice ordinario).

L'ulteriore circostanza addotta dalla Ecopiombo srl che pretenderebbe, in virtù della sola proprietà del fabbricato, un coinvolgimento nell'iter procedimentale in questione (oltreché smentita dai fatti) non trova alcun appiglio giuridico giacché l'unico soggetto cui partecipare l'iter è il gestore (indipendentemente dalla proprietà dell'immobile), così come prescrive l'art.29 quater, co. III°, D.Lgs. n. 152/2006.

3

Nel caso di specie, la norma, cogente per le parti, è stata rispettata sia nella forma e sia nella sostanza, come ha avuto già modo di verificare l'Ufficio in fase istruttoria.

Nella forma, presenza negli atti della dichiarazione congiunta di Ecopiombo e Repiombo del 16-17 novembre 2016 (cfr.: Decreto, pag. 6) e nella sostanza con il deposito della certificazione notarile e dell'atto di trasferimento di azienda (cfr.: ibidem).

\*\*\*\*\*

È il caso, però di offrire ulteriori elementi in merito al godimento dell'immobile, seppure l'argomento attenga la sfera del diritto privato e non alla legittimità o illegittimità del rilascio dell'Autorizzazione Integrata Ambientale.

Già abbiamo anticipato che il godimento dell'immobile è nella disponibilità di Repiombo, come da contratto di trasferimento dell'azienda del 27 aprile 2016, nonché dal contratto di

---

**REPIOMBO Srl**

Sede Legale: Via Provinciale per Gioia, snc – Centro Aziendale Quercete  
81016 S. Potito Sannitico (CE)

Capitale sociale: € 2.260.000,00 i.v. - CF/P. I.V.A.: 04023040613 – REA: CE - 292410

Tel: +39 0823786235 – Fax: +39 0823 543828 – PEC: [repiombo@legalmail.it](mailto:repiombo@legalmail.it)

Soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Seri Industrial S.p.A.



godimento dell'immobile strettamente legato al contratto di cessione di azienda, la cui legittimità è stata confermata dal Tribunale di Avellino, come innanzi già esposto.

Nel caso di specie, però, vi è di più.

L'immobile è stato assoggettato a procedura di espropriazione immobiliare, iscritta al n.42/2016 R.G. Es., pendente avanti al Tribunale di Avellino, Giudice dell'Esecuzione, Dott. Gaetano Guglielmo, promossa dal SIMEST S.p.A. in danno di Ecopiombo s.r.l.

**Il Giudice dell'Esecuzione, però, ha preso atto della situazione giuridica di Repiombo e nelle more della conclusione della procedura esecutiva ha autorizzato Repiombo a conservare la detenzione dell'immobile con provvedimento del 15.02.2019 (cfr.: All. 5).**

**Ecopiombo ha impugnato l'ordinanza, ma l'opposizione è stata rigettata (cfr.: All. 6).**

\*\*\*\*\*

È un dato acclarato, quindi, che Repiombo è legittimata all'esercizio dell'attività di impresa, sia in ragione dei contratti sottoscritti con Ecopiombo, sia dai provvedimenti di natura giurisdizionali emessi dal Tribunale di Avellino.

Nel salutare distintamente, la Società resta a disposizione per rendere ogni altro chiarimento che sarà stimato necessario e/o opportuno.

Con osservanza

Repiombo s.r.l.  
Il Legale Rappresentante  
Andrea Civitillo

Allegati i seguenti documenti:

1. Riscontro 26/06/2020 all'atto di significazione;
2. Memoria difensiva depositata nel ricorso pendente avanti al Tar di Salerno;
3. Contratto di comodato d'uso gratuito del 27.10.2016;
4. Tribunale di Avellino, Sez. II Civile con Ord.za n. 2954 del 21.12.2018;
5. Provvedimento Giudice Esecuzione del 15.02.2019;
6. Rigetto opposizione atti esecutivi.

---

**REPIOMBO Srl**

Sede Legale: Via Provinciale per Gioia, snc – Centro Aziendale Quercete  
81016 S. Potito Sannitico (CE)

Capitale sociale: € 2.260.000,00 i.v. - CF/P. I.V.A.: 04023040613 – REA: CE - 292410

Tel: +39 0823786235 – Fax: +39 0823 543828 – PEC: [repiombo@legalmail.it](mailto:repiombo@legalmail.it)

Soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Seri Industrial S.p.A.

*Avv. Antonio Santillo*  
*[antonio.santillo@avvocatismcv.it](mailto:antonio.santillo@avvocatismcv.it) (pec)*  
*C.da Quercete 39 – 81016 San Potito Sannitico*  
*Tel 0823 144 2 233*

Spett.le

ECOPIOMBO s.r.l.

[ecopiombo@pec.it](mailto:ecopiombo@pec.it)

Avv. Prof. Lucio Iannotta

[lucio.iannotta@pec.it](mailto:lucio.iannotta@pec.it)

Repiombo s.r.l. / Ecopiombo s.r.l. (insieme “parti”) - Atto di significazione 26 giugno 2020

– Riscontro

In relazione al vostro atto di significazione, la scrivente precisa:

- La Corte di Appello di Napoli, adita in sede di reclamo, non ha emesso alcuna sentenza, ma un decreto con cui ha ritenuto di confermare la decisione del Tribunale di Avellino, con cui era stata rigettata l’istanza di fallimento avanzata da Repiombo s.r.l. (di seguito “Repiombo”) nei confronti di Ecopiombo s.r.l. (di seguito “Ecopiombo”).
- Con tale decreto la Corte territoriale non ha accertato nulla che faccia stato tra le parti, visto che si è limitata a prendere atto della complessità dei rapporti correnti tra le due società e dei numerosi giudizi pendenti e dichiarato che “La pronuncia sulla relativa questione spetta, evidentemente, al giudice della cognizione.” (cfr.: decreto, pag. 11).



- In ragione delle difficoltà di accertare, con una valutazione sommaria, i reali rapporti di dare ed avere tra le parti, la Corte ha ritenuto di confermare la decisione emessa in prime cure.

- Come è noto, la decisione della Corte di Appello, assunta ai sensi dell'art. 22 della L.F., non ha carattere decisorio né definitivo, dato che il creditore non è portatore del diritto al fallimento del proprio debitore (Cass., sez. I, 2 aprile 2015, n. 6683, m. 634749, Cass., sez. I, 10 novembre 2011, n. 23478, m. 620432, Cass., sez. un., 7 dicembre 2006, n. 26181, m. 593412) e l'incidenza sui diritti delle parti non deriva direttamente dal decreto che definisce il reclamo, qualsiasi natura abbiano assunto le questioni sollevate in quella sede, ma da una eventuale successiva sentenza dichiarativa di fallimento e/o dalla definizione dei fatti controversi in un giudizio a cognizione piena.

\*\*\*\*\*

Il merito delle questioni agitate, è ben conosciuto dall'Amministratore e legale rappresentante di Ecopiombo, ma vista la situazione e l'inspiegabile atto recapitato, è necessario ribadirli nel loro esatto svolgimento

1. Con contratto, sottoposto a condizione sospensiva, del 14 aprile 2015, rep. N. 2459 e racc. 1854, registrato a Caserta il 20 aprile 2015 al n. 3880 serie 1T, Ecopiombo ha ceduto a Repiombo il ramo di azienda esercitato nel Comune di Calitri (AV) per il recupero del piombo da batterie esauste, mediante scassetamento, fusione e raffinazione del piombo. Cessione sottoposta a condizione sospensiva, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1353 c.c..

2. In assenza dell'avveramento delle condizioni disciplinate nel contratto indicato innanzi e tenuto conto, tra le altre cose, che Ecopiombo aveva ricevuto un atto di avvio del

procedimento di revoca del finanziamento del Ministero dello Sviluppo Economico e che la stessa non aveva proceduto al pagamento del fornitore dell'impianto di desolfurazione, le parti, nel rispetto dei reciproci interessi, hanno inteso modificare ed integrare tale contratto di cessione del ramo di azienda, al fine di meglio definire le obbligazioni scaturenti dallo stesso ed adeguare gli impegni, in precedenza, assunti alle sopravvenute circostanze, con particolare riferimento al prezzo di cessione dell'azienda, pertanto con contratto del 27 ottobre 2016, per Notaio Michele Iannucci, registrato a Caserta l'8 novembre 2016 al n. 15641 – Seri 1T, le parti hanno:

- revocato la clausola condizionale e dichiarato risolto il contratto del 14 aprile 2015, limitatamente all'immobile adibito ad attività industriale sito nel Comune di Calitri (AV) alla Contrada Isca Zona Industriale snc, confinante con proprietà del "Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Avellino" per tutti i lati, salvo se altri; riportato nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 61, particella 1607, via Zona Industriale, piano T, categoria D/7, r. cat. euro 9.552,20;

- perfezionata la cessione del ramo di azienda, previa rideterminazione del prezzo, in considerazione della mutata situazione di fatto, rispetto a quanto indicato all'art. 2.2. lett. a) del contratto di cessione di azienda del 14 aprile 2015.

3. Con la cessione Repiombo è divenuta proprietaria dell'azienda nella sua universalità, composta da autorizzazioni, autoveicoli, beni strumentali, inclusi quelli in corso di acquisizione, dipendenti, marchio ed utenze. Con il ramo di azienda sono stati trasferiti anche i rapporti inerenti al finanziamento MISE, per la realizzazione dell'impianto di desolfurazione incluso nel ramo di azienda oggetto della cessione.

4. A conferma di quanto trasferito, con scrittura privata sottoscritta lo stesso giorno, 27 ottobre 2016, dell'atto di perfezionamento della cessione, le parti hanno dichiarato di regolare il pagamento del fornitore dell'impianto di desolfurazione, "... che seppur trasferito con la Cessione di Azienda da Ecopiombo a Repiombo, è ad oggi non installato e non collaudato ...".

5. In pari data, le parti hanno disciplinato anche l'uso dell'immobile, tramite contratto di comodato d'uso, la cui legittimità e vigenza è stata confermata dal Tribunale di Avellino nell'ambito del processo civile che ha avuto avvio su iniziativa di Ecopiombo e definito con ordinanza, ex art. 702 ter c.p.c., divenuta cosa giudicata.

6. È anche da ricordare che sono cadute nel nulla, poiché tutte rigettate, le numerose domande giudiziarie promosse all'interno del procedimento di espropriazione immobiliare pendente avanti al Tribunale di Avellino, iscritta al n. 42/2016 R.G. Es..

\*\*\*\*\*

Da quanto esposto innanzi, risulta chiaro che unica e sola titolare del ramo di azienda trasferito, con esclusione dell'immobile, è Repiombo, quindi, unica legittimata a far valere diritti ed a pretendere il rispetto degli stessi da chiunque li minacci.

Pertanto, la prospettata azione di ricorso al Giudice amministrativo per far valere presunti diritti, quale proprietario, per conseguire l'annullamento del provvedimento amministrativo, decreto regionale n. 57 del 6 maggio 2020 e di quello presupposto, n. 110 del 1° dicembre 2016, è inammissibile sotto i più diversi profili.

È inammissibile per carenza di:

- titolarità di una posizione giuridica, in astratto configurabile come interesse legittimo;

- interesse ad agire, per come disciplinato dall'art. 100 c.p.c. e letto dalla dottrina e dalla giurisprudenza;
- titolarità del rapporto controverso dal lato attivo o passivo.

Non pare peregrino precisare, inoltre, che la mera titolarità di un interesse protetto non giustifica l'azione giudiziale amministrativa, quando tale interesse non sia concretamente leso dall'atto.

Nel caso in cui Ecopiombo impugnasse, come minacciato il provvedimento amministrativo, oltre a ledere gli interessi della scrivente, persisterebbe in un comportamento persecutorio, tale da integrare l'ipotesi di abuso del diritto e/o dello strumento processuale, visto che l'esercizio dei diritti non deve mai svolgersi in contrasto con lo scopo per il quale è riconosciuto e soprattutto non deve essere esercitato al solo scopo di cagionare danno ad altri.

La sola lettura dell'atto di significazione recapitato, con il preannunciato ricorso alla Giustizia Amministrativa evidenzia una macroscopica sproporzione tra il vantaggio che Ecopiombo – società in liquidazione - ritrarrebbe da una eventuale decisione positiva, rispetto al sacrificio a cui sarebbe assoggettata la controparte che opera con una attività industriale in pieno sviluppo, peraltro in una zona in piena crisi socio-economica.

È evidente, che il fine di Ecopiombo è quello di conseguire obiettivi ed utilità diversi e ulteriori rispetto a quelli per cui la norma consente il ricorso all'istituto processuale in sede amministrativa, visto che l'esito finale sarebbe l'eventuale annullamento della importante Autorizzazione Integrata Ambientale.

\*\*\*\*\*

In conclusione,

- l'impianto di desolforazione, sopra descritto, è di proprietà della scrivente sin dal 27 ottobre 2016, né le illazioni riferite alla Relazione finanziaria semestrale del 30 giugno 2019 mutano tale situazione di fatto;
- Oggi le parti devono perfezionare solo il trasferimento dell'immobile industriale sito nel Comune di Calitri (AV) alla Contrada Isca Zona Industriale snc, riportato nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 61, particella 1607, via Zona Industriale, piano T, categoria D/7, r. cat. euro 9.552,20;
- il mancato perfezionamento di tale contratto di compravendita è da addebitare esclusivamente al comportamento ostruzionistico messo in atto dal legale rappresentante di Ecopiombo. E questa circostanza è ben nota alla controparte, visto che Repiombo ha sempre manifestato la disponibilità a sottoscrivere il contratto di compravendita, tanto è vero da invitare formalmente Ecopiombo a comparire, senza che quest'ultima si sia presentata, avanti al Notaio Michele Iannucci, in Alife per il giorno 30 ottobre 2017, alle ore 12,00. Successivamente a tale data ha sempre dichiarato la sua disponibilità a perfezionare il contratto di compravendita dell'immobile nel rispetto esatto degli accordi sottoscritti il 27 ottobre 2016 e questa rimane la sua posizione.
- Il ventilato ricorso amministrativo, invece, costituisce un espediente processuale per conseguire utilità in contrasto con quanto connesso allo scopo dello stesso e diretto solo a minacciare e/o a produrre un danno a Repiombo.

\*\*\*\*\*

Tutto quanto premesso, Repiombo invita e diffida il legale rappresentante di Ecopiombo ad astenersi dall'assumere ulteriori iniziative giudiziarie, ovvero dall'impugnare il

provvedimento amministrativo, Decreto regionale n. 57 del 6 maggio 2020 e dell'atto presupposto, Decreto regionale n. 110 del 1° dicembre 2016 e di ogni altro atto o provvedimento amministrativo utile per lo svolgimento dell'attività industriale in Calitri, in Contrada Isca – Zona Industriale.

In mancanza, a tutela degli interessi della Società, dei lavoratori e dell'attività imprenditoriale, nel suo complesso, Repiombo si rivolgerà all'Autorità Giudiziaria, penale, civile ed amministrativa, per conseguire la giusta tutela ed il ristoro di tutti i danni che saranno cagionati e soprattutto per impedire che tali danni si ripercuotano gravemente sull'attività di impresa.

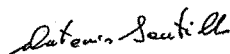
\*\*\*\*\*

Con la volontà di non generare incomprensioni, Repiombo conferma ancora una volta la volontà di acquistare, alle condizioni pattuite e sottoscritte dalle parti, l'immobile industriale sito nel Comune di Calitri (AV) alla Contrada Isca - Zona Industriale snc, riportato nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 61, particella 1607, via Zona Industriale, piano T, categoria D/7, r. cat. euro 9.552,20.

San Potito Sannitico 30 giugno 2020

In nome e per conto di Repiombo s.r.l.

Avv. Antonio Santillo







**MEMORIA DI COSTITUZIONE**

**E DIFESA**

nell'interesse della società **REPIOMBO SrL** (P.I. 04023040613), con sede legale in San Potito Sannitico (CE) alla Strada Provinciale per Gioia, in persona del legale rapp.te sig. Andrea Civitillo (che agisce anche in proprio) nato il 13.11.1975 (C.F. CVTNR75S13G596G), quale legale rapp.te della stessa, rapp.ta e difesa, giusta procura speciale in calce al presente atto, dall'avv. Maurizio Ricciardi Federico < Codice fiscale RCCMRZ69S12G596P - Partita Iva 02509880619, con studio legale in Piedimonte Matese (Ce) alla Via Annunziata, 154 (ex n. 168) – tel.fax 0823/911549 - cell. 328/8416023 > ed elett.te dom.to all'indirizzo digitale p.e.c. [ricciardifederico.m@avvocatopec.com](mailto:ricciardifederico.m@avvocatopec.com)

**in resistenza al ricorso allibrato al rgn. 972/2020**

proposto dalla società **ECOPIOMBO srl**

*avverso e per l'annullamento*

*e/o la declaratoria di illegittimità*

<< **A)** del Decreto regionale Dipartimento 50, Direzione Generale 17, Unità O.D. 5 - *Autorizzazioni ambientali e rifiuti Avellino, n. 57 del 6 maggio 2020 avente ad oggetto Società REPIOMBO srl - Modifiche non sostanziali all'impianto con aggiornamento dell'Autorizzazione Integrata Ambientale al D.D. n. 110/2016; ai sensi del D.Lgs n. 152/06 ss.mm.ii. art. 29 nonies comma 1 e dell'allegato 1 alla DGRC n. 925 del 06/12/2016; D.Lgs. 152/06 ss.mm.ii. art. 29 nonies comma 1 e dell'allegato 1 alla DGRC n. 925 del 06/12/2016; B)* del verbale della seduta della Conferenza di Servizi del 9 dicembre 2019 che ha preceduto il Decreto sub A) e **B-1)** degli esiti della stessa; **C)** degli atti di assenso espressi e/o impliciti acquisiti nella Conferenza di Servizi; **D)** dei chiarimenti forniti da REPIOMBO s.r.l. nella Conferenza di Servizi sub B); **E)** del parere favorevole rilasciato, nell'ambito del procedimento di cui al Decreto regionale sub A), dal Comando dei Vigili del Fuoco di Avellino rispetto al progetto di adeguamento dell'impianto ai requisiti di cui alla DGR n.223/2019, con la prescrizione che la Società provveda ai relativi lavori nei termini di cui alla DGR 223/2019 e al termine degli stessi provveda alla presentazione di nuova SCLA ai fini della sicurezza Antincendio, ai sensi dell'art.4 comma 6 del DPR 151/2011 e con le modalità di cui all'art.4 comma 7 del D.M. Interno 07/08/2012, avendo cura di notificare in merito la scrivente UOD, l'ARPAC Dipartimento di Avellino, l'Amministrazione Provinciale, il Comando dei Vigili del Fuoco di Avellino; **F)** di ogni altro atto di assenso;

*G) del Decreto Dirigenziale n. 110 del 1° dicembre 2016, a firma del Dirigente U.O.D. 14 - UOD Autorizzazione e rifiuti ambientali di Avellino, Direzione Generale 5, Direzione Generale per l'Ambiente e l'Ecosistema - Regione Campania, avente ad oggetto l'autorizzazione integrata 3 ambientale, per l'esercizio dell'attività IPPC di cui al punto 2.5 lett. b (fusione e lega di metalli non ferrosi... con una capacità di fusione superiore a 4MG al giorno per il piombo... ) capacità massima di 70 t/g e 15.400t/anno e punto 5.1 lett. b) (smaltimento o recupero di rifiuti pericolosi, con capacità di oltre 10MG al giorno.. ) capacità massima pari a 100 t/g e 22.000t/anno – Impianto di scassetto batterie esauste e recupero del piombo con formazione di nuove leghe, entrambi calcolati su 220 giorni lavorativi annui>>*

\*\*\*

Si costituisce con il presente atto la Repiombo srl eccependo la inammissibilità, improcedibilità ed infondatezza del ricorso in virtù delle seguenti considerazioni:

### **In FATTO**

La Ecopiombo srl (peraltro, detentrica anche di una quota societaria della Repiombo srl) grava(va) innanzi all'Ecc.mo Tribunale una serie di atti afferenti l'autorizzazione integrata ambientale (in sigla A.I.A.) ex D.Lgs. n. 152/2016, rilasciata dalla Regione per l'attività di gestione del ciclo produttivo attuato nell'ambito del più vasto complesso immobiliare, parte del quale ancora ad essa (Ecopiombo) intestato.

L'iniziativa si inserisce nell'ambito del trasferimento (vendita) della proprietà del bene, caratterizzata da accese dispute giudiziarie tutt'ora in corso, come dimostrano i richiami di controparte.

Invero, con atto per notar Iannucci del 14 aprile 2015 (rep. 2459, racc. 1854 -cfr. doc. all. n.1 al presente fascicolo), la Ecopiombo srl si impegnava a cedere alla Repiombo srl il ramo di azienda avente ad oggetto l'esercizio dell'attività di recupero del piombo da batterie esauste nonché il diritto di proprietà del fabbricato adibito a tale attività industriale, censito al N.C.E.U. del Comune di Calitri (AV), Contrada Isca, lotto n. 9, Foglio n. 61, particella n.1607.

Le parti subordinavano l'efficacia del contratto di vendita a condizioni sospensive che si sarebbero dovute avverare entro il termine essenziale del 15-31 ottobre 2015.

Condizioni rappresentate, per quanto d'interesse in Questa Sede, dal rilascio dell'A.I.A., a fronte della domanda presentata da Ecopiombo (già società I.B.S. Industrie Batterie Servizi srl) in data 14.10.2011 (cfr. decreto reg.le n. 110/2016).

Le parti, tuttavia, addivenivano successivamente alla risoluzione parziale per mutuo dissenso del contratto di cessione del ramo d'azienda.

Segnatamente, con altro atto per notaio Iannucci del 27 ottobre 2016 (rep. n. 3593- racc. n.2629 -cfr. doc. all. n. 2 al presente fascicolo), le medesime revocavano le clausole condizionali previste dal contratto del 14 aprile 2015 rendendo efficace la (sola) cessione di ramo d'azienda e risolvendo tutti gli effetti obbligatori derivanti dal trasferimento inizialmente previsto del fabbricato industriale di proprietà Ecopiombo.

Immobile che, nel frattempo, era stato sottoposto a sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p., sicché le parti decisero di operarne il trasferimento dopo che Ecopiombo avesse ottenuto il dissequestro entro il termine di centoventi giorni, e dunque entro il 27 febbraio 2017.

Tanto emerge anche dalla nota prot. n. 0749911 del 17.11.2016, trasmessa dalla Ecopiombo alla Regione, richiamata (anche) nell'impugnato decreto autorizzativo reg.le A.I.A. n.110/2016 (cfr. doc. all. n. 3 al presente fascicolo).

Decreto quest'ultimo rilasciato alla Repiombo per effetto della richiesta di subentro del 14.11.2016 (acquisita al prot. n. 0760930 del 22.11.2016).

Pertanto, con il contratto del 27 ottobre 2016, le parti:

- 1) revocavano la clausola condizionale e dichiaravano risolto il contratto del 14 aprile 2015, limitatamente all'immobile adibito ad attività industriale;
- 2) perfezionavano la cessione del ramo di azienda, previa rideterminazione del prezzo, in considerazione della mutata situazione di fatto, rispetto a quanto indicato all'art. 2.2. lett.a) del contratto di cessione di azienda del 14 aprile 2015.

Con la cessione, Repiombo diveniva proprietaria dell'*azienda* nella sua universalità, composta da autorizzazioni, autoveicoli, beni strumentali, inclusi quelli in corso di acquisizione, dipendenti, marchio ed utenze.

In data 4.2.2019, questi presentava la comunicazione di "*modifiche non sostanziali all'impianto con aggiornamento dell'A.I.A. di cui al D.D. n. 110/2016*", acquisita al protocollo reg.le U.O.D. n. 0105627 del 15.2.2019.

Comunicazione assentita poi con il decreto reg.le n. 57 del 6.5.2020 (cfr. doc. all. n. 7 al presente fascicolo) che, al punto 5, confermava per il resto (lasciandola invariata) l'A.I.A. di cui al decreto originario n 110 del 1.12.2016.

Per quanto d'interesse in Questa Sede, la Ecopiombo pretenderebbe la caducazione del primigenio titolo abilitativo (n. 110/2016) e degli atti successivi di aggiornamento dello stesso (n. 57/2020) in uno agli altri pareri ed assensi rilasciati dalla/e Amm.ne/i, adducendo la lesione del diritto di proprietà e la mancata partecipazione, a suo dire imprescindibile, al procedimento confluito nel rilascio dell'A.I.A.

Le doglianze fraposte sconterebbero, tuttavia, una serie di profili:

### **In DIRITTO**

#### ***A. INAMMISSIBILITA' PER TARDIVITA'***

Dall'atto notarile sottoscritto il 14 aprile 2015 (cfr. doc. all. n. 1 al presente fascicolo) emerge a chiare lettere la consapevolezza della conferenza di servizi attivata e sfociata poi nell'impugnata A.I.A. di cui al D.D. n. 110 del 1.12.2016 (cfr. doc. all. n. 3 al presente fascicolo), aggiornata nel 2020.

A riprova valga, altresì, la nota prot. n. 2017. 0773739 del 23.11.2017 (cfr. doc. all. n. 4 al presente fascicolo, con la quale la Regione riscontrava la precedente richiesta prot. n.0763948 del 20.11.2017 della Ecopiombo srl recante notizie in ordine alla voltura dell'A.I.A. resa alla Repiombo srl.

Negli stessi termini, la successiva nota regionale prot. n. 2018. 0618648 del 3.10.2018 (cfr. doc. all. n. 5 al presente fascicolo), con la quale venivano riscontrate le ulteriori note della Ecopiombo prot. n. 0536156 del 20.8.2018; prot. n. 0595268 del 24.9.2018 e prot. n.0601974 del 26.9.2018.

Indi, i motivi di censura scontano la consapevolezza dell'iter amministrativo espletato *illo tempore* e l'acquiescenza della Ecopiombo srl è di palmare evidenza non potendo la stessa lamentare pretese illegittimità avulse dalla cognizione affidata all'On.le T.A.R.

In ordine a tale eccezione, valga quanto affermato in analoga fattispecie dalla Giurisprudenza secondo cui: "*[...] I ricorrenti, pur avendo intrapreso un complesso contenzioso con le società controinteressate sia sul piano civile che su quello penale, non hanno a suo tempo impugnato*

*l'Autorizzazione Integrata Ambientale che la Provincia di [...] aveva rilasciato alla s.r.l. Gaetano [...].*

*Siccome l'atto impugnato, contrariamente a quanto ritenuto dai ricorrenti, non è una nuova autorizzazione ma una semplice volturazione dell'A.I.A. già rilasciata dal momento che si prende atto solamente della cessione del ramo di azienda avvenuto all'interno delle imprese riconducibili alla famiglia Bellabarba senza riesaminare sotto nessun profilo i presupposti dell'autorizzazione medesima, l'eventuale annullamento della volturazione non farebbe venire meno l'autorizzazione ambientale che è il vero scopo perseguito dai ricorrenti, ma semplicemente la volturazione della titolarità da un'impresa ad un'altra che prende atto di un passaggio di gestione già avvenuto nei fatti [...]" (cfr. TAR Toscana-Firenze, Sez. II, n. 1987 del 6.12.2012).*

Di qui, evidenti profili di inammissibilità dell'impugnativa per tardività ex art. 35, co.1, lett. a) c.p.a.

#### ***B. INAMMISSIBILITA' PER CARENZA DI INTERESSE AD AGIRE***

Nella specie, non ricorrono i presupposti configuranti un interesse della Ecopiombo srl ad adire l'On.le Tribunale.

Al punto 7 (*pag. 8 del ricorso*) quest'ultima assumeva (senza dimostrare) una lesione per la proprietà dell'immobile concesso in comodato e promesso in vendita alla Repiombo srl. Lesione che, tuttavia, non è riconducibile al (né potrebbe derivare dal) rilascio dell'A.I.A. da parte dell'Amm.ne bensì unicamente ai rapporti privatistici tra le parti che esulano, non rintracciandosi nell'iniziativa giudiziaria cui si resiste una reale *causa petendi*.

Le condizioni dell'azione (tra cui anche l'interesse ad agire ex art. 100 cod. proc. civ.), intese quali requisiti intrinseci della domanda, concernenti il merito della controversia, con riguardo al suo contenuto necessario affinché il giudice possa pronunziarsi sulla pretesa sostanziale, concorrono, in uno ai presupposti processuali (*i.e.* elementi, attinenti alla regolare costituzione del rapporto processuale, che devono necessariamente sussistere prima della proposizione della domanda giudiziale la cui esistenza è condizione necessaria affinché sorga il potere-dovere del giudice di pronunziarsi sulla pretesa sostanziale dedotta), a costituire la più ampia categoria dei "presupposti di ammissibilità o ricevibilità del ricorso" (cfr. Cons. Stato, Sez. VI, 6.3.2002, n. 1371; T.A.R. Lazio, Roma, Sez. II, 9.1.2017, n. 235; T.A.R. Piemonte, Torino, Sez. I, 17.1.2018, n. 88; Cons.



Stato, Sez. III, 1.9.2014, n. 4449; Cons. Stato, Sez. V, 23.2.2015, n. 855; punto 13.5.1, lett. c) della motivazione della ordinanza dell'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato n. 6 dell'11.5.2018).

In ordine al citato principio in tema di concretezza e attualità della titolarità dell'interesse all'azione *ex art. 100 cod. proc. civ.*, il ricorso giurisdizionale è sempre stato considerato un rimedio non dato nell'interesse astratto della giustizia o per ottenere la mera enunciazione dei parametri di legalità dell'azione amministrativa, disancorati da un effettivo e non ipotetico vantaggio derivante all'attore nel caso in contestazione (cfr. *ex multis*, Cons. Stato, sez. VI, 2 marzo 2015, n. 994; Sez. V, 23 ottobre 2014, n. 5255; Ad. plen. n. 9 del 2014; Cons. Stato Sez. V, 6025 del 22.10.2018, Sez. IV, n.4969 del 20.8.2018).

Si richiamano, a tal riguardo, le interessanti osservazioni dell'On.le Consiglio di Stato, Sez. VI, 6.3.2002, n. 1371 secondo cui, costituisce condizione per l'ammissibilità dell'azione, oltre alla titolarità di una situazione giuridica sostanziale di diritto soggettivo o di interesse legittimo, anche la sussistenza dell'interesse a ricorrere, inteso quest'ultimo non come idoneità astratta dell'azione a realizzare il risultato perseguito ma, più specificamente, come interesse proprio del ricorrente al conseguimento di un'utilità o di un vantaggio attraverso il processo amministrativo; vale a dire, nell'ottica di un processo amministrativo di stampo impugnatorio originato dal varo di una determinazione lesiva di interessi legittimi, la sussistenza di un interesse all'eliminazione del provvedimento oggetto di impugnazione.

A parere della dottrina e della giurisprudenza dominanti, l'interesse al ricorso è qualificato da un duplice ordine di fattori:

- a) la lesione, effettiva e concreta, che il provvedimento che si vuole impugnare, e alla cui caducazione si è quindi interessati, arreca al ricorrente;
- b) il vantaggio, anche solo potenziale, che il ricorrente si ripromette di ottenere dall'annullamento del provvedimento impugnato.

L'interesse a ricorrere deve, altresì, essere caratterizzato dai predicati de:

- *personalità* (il risultato di vantaggio deve riguardare specificamente e direttamente il ricorrente);

-*attualità* (l'interesse deve sussistere al momento del ricorso, non essendo sufficiente a sorreggere quest'ultimo l'eventualità o l'ipotesi di una lesione);

-*concretezza* (l'interesse a ricorrere va valutato con riferimento ad un pregiudizio concretamente verificatosi ai danni del ricorrente).

Si può concludere che, il risultato utile che il ricorrente deve dimostrare di poter perseguire non può sterilirsi nella semplice garanzia dell'interesse legittimo e, men che meno, nella rivendicazione della legittimità *ex se* dell'azione pubblica.

Da ciò deriva che, il ricorso diretto ad ottenere una pronuncia di principio che possa essere fatta valere in un futuro giudizio con riferimento a successivi comportamenti deve ritenersi inammissibile, atteso che la tutela di un interesse strumentale deve aderire in modo rigoroso all'oggetto del giudizio con carattere diretto ed attuale non potendosi ammettere il piegare l'esercizio della giustizia amministrativa ad una funzione di oggettiva verifica, di carattere generale, del rispetto della legalità; vale a dire, di giurisdizione di diritto oggettivo, scollegata ad una posizione direttamente legittimante del ricorrente,.

Impostazione ritenuta estranea al nostro ordinamento.

Infine: “[...] *l'interesse ad agire sancito dall'art. 100 c.p.c., da sempre considerato applicabile al processo amministrativo ora anche in virtù del rinvio esterno operato dall'art. 39, co. 1, c.p.a. è scolpito nella sua tradizionale definizione di “bisogno di tutela giurisdizionale”, nel senso che il ricorso al giudice deve presentarsi come indispensabile per porre rimedio allo stato di fatto lesivo; è dunque espressione di economia processuale, manifestando l'esigenza che il ricorso alla giustizia rappresenti extrema ratio; da qui i suoi caratteri essenziali costituiti dalla concretezza ed attualità del danno (anche in termini di probabilità), alla posizione soggettiva di cui si invoca tutela; esso resta logicamente escluso quando sia strumentale alla definizione di questioni correlate a situazioni future e incerte perché meramente ipotetiche; sicché in tale frangente la pretesa ostesa in giudizio si rivela per quello che è, ovvero, una mera speranza al riesercizio futuro ed eventuale del potere amministrativo, inidonea a configurare l'interesse ad agire; [...]” (cfr. Consiglio Stato, Sez. V, 2.4.2014, n. 1572).*

Resta dimostrato, pertanto, l'ulteriore evidente profilo di inammissibilità del ricorso ex art. 35, co.1, lett. b) c.p.a.

### ***C. INAMMISSIBILITA' PER GENERICITA'***

Aggiungasi la genericità dei motivi di ricorso sviluppati in termini ambigui e perplessi. Gli atti impugnati, unitamente a quelli presupposti, connessi e consequenziali, non risultano censurati in maniera specifica come impone l'art. 41, co. I, lett. d), c.p.a. Ed al successivo comma II, è sancita espressamente l'inammissibilità.

### ***D. INFONDATEZZA***

#### **1. SUL PRIMO MOTIVO**

Preliminarmente, va rimarcato che l'Autorizzazione Integrata Ambientale, nota anche con l'acronimo inglese IPPC, ha per oggetto la prevenzione e la riduzione integrata dell'inquinamento proveniente dalle attività di cui all'allegato VIII del D.Lgs. n. 152/06 e prevede misure intese ad evitare, ove possibile, o a ridurre, le emissioni nell'aria, nell'acqua e nel suolo, comprese le misure relative ai rifiuti per conseguire un livello di protezione dell'ambiente.

Con detto provvedimento si autorizza l'esercizio di una installazione a determinate condizioni, che devono garantire la conformità ai requisiti di cui alla parte II del D.Lgs. 152/06, come modificato dal D. Lgs. n. 46/2014.

L'autorizzazione viene rilasciata tenendo conto del complesso delle installazioni presenti in sito e al fine di tutelare nel suo complesso quest'ultimo con tutto quello che insiste su di esso, di modo da prevenire la contaminazione del suolo o, comunque, il verificarsi di una situazione di pericolo per l'ambiente.

A seguito della novella determinata dal D.Lgs. n. 46/2014, di recepimento della Direttiva comunitaria n. 2010/75/UE, sono stati di fatto incrementati i momenti di controllo del rispetto delle condizioni contenute nell'autorizzazione durante l'esercizio dell'attività di installazione.

Non solo, ma, per quanto qui interessa in modo specifico, il legislatore ha inteso garantire, al termine del ciclo di vita dell'installazione, che le condizioni ambientali del sito siano conservate o, comunque, riportate alle stesse condizioni in cui si trovavano al momento dell'inizio dell'attività.

L'attività di impresa, infatti, deve considerare tra i suoi costi la conservazione ed il ripristino delle matrici ambientali eventualmente compromesse a seguito dell'esercizio

dell'attività, altrimenti queste restano a carico della comunità ingenerando a favore dell'impresa un ingiusto vantaggio.

In questo senso, quindi, le Autorizzazioni Integrate Ambientali prevedono misure intese ad evitare oppure a ridurre, se evitarle non è possibile, le loro emissioni nell'aria, nell'acqua e nel suolo e a ridurre la produzione di rifiuti.

Gli obblighi imposti dall'A.I.A. gravano sul "gestore" dell'installazione (o impianto).

Per "gestore", ai sensi dell'art. 5, co. 1, lett. r-bis) T.U. 152/06 si intende qualsiasi persona fisica o giuridica che detiene o gestisce, nella sua totalità o in parte, l'installazione o l'impianto oppure che dispone di un potere economico determinante sull'esercizio tecnico dei medesimi.

Ai sensi dell'art. 14 dir. CE n. 2008/98/CE, secondo il principio «chi inquina paga», i costi della gestione dei rifiuti, compresi quelli per la necessaria infrastruttura e il relativo funzionamento, sono sostenuti dal produttore iniziale o dai detentori del momento o dai detentori precedenti dei rifiuti.

In questo senso, viene data centralità, sotto il profilo della titolarità degli obblighi e delle responsabilità, non solo al soggetto produttore, ma anche a colui il quale detiene l'installazione e tutto ciò che in essa si trova.

Il detentore è, quindi, colui che dispone materialmente e giuridicamente del sito nel suo complesso e che, pertanto, con riferimento a ciò che in esso si trova, sia che si tratta di beni mobili che di beni immobili, ne assume la responsabilità ai fini della tutela dell'ambiente.

Per detentore dei rifiuti, poi, ai sensi dell'art. 183 D. Lgs. n.152/06 si intende <<il produttore dei rifiuti o la persona fisica o giuridica che ne è in possesso>>.

Ai sensi dell'art. 188, D. Lgs n.152/06, vengono riconosciuti pari obblighi e responsabilità a carico tanto del produttore iniziale, quanto di altro detentore di rifiuti, al fine di provvedere direttamente al loro trattamento, oppure di consegnarli ad un intermediario, ad un commerciante, ad un ente o impresa che effettua le operazioni di trattamento dei rifiuti, o ad un soggetto pubblico o privato addetto alla raccolta dei rifiuti, in conformità agli articoli nn. 177 e 179.

In questo senso, in via generale, la normativa prevede un cumulo di responsabilità che consente di perseguire non solo colui il quale ha prodotto o gestito per primo i rifiuti, ma anche colui che ne viene a qualsiasi titolo a disporne o, comunque, a conseguirne la detenzione.

Ai sensi dell'art. 6, co. 16, D.Lgs. n. 152/06 ss.mm.ii. il detentore del sito deve evitare qualsiasi rischio di inquinamento al momento della cessazione dell'attività e deve procedere al ripristino dello stesso conformemente a quanto richiesto ex art. 29 *sexies* c. 9 *quinquies*.

La ricorrente tenterebbe di confondere la *proprietà* del fabbricato con la *gestione* dell'impianto.

Nella specie, tale soggetto risulta legittimamente individuato nella Repiombo srl, peraltro, anche *detentrica* in virtù del contratto di comodato stipulato il 27.10.2016, così come riconosciuto dal Tribunale di Avellino, Sez. II Civile con Ord.za n. 2954 del 21.12.2018 (cfr. doc. all. n. 6 al presente fascicolo).

Società Repiombo pienamente titolata a poter chiedere, volturare e/o ricevere l'A.I.A. giacchè la stessa non incide sulla proprietà del fabbricato o di altri diritti reali relativi agli interventi realizzati per effetto del suo rilascio (suscettibili semmai di tutela innanzi al Giudice ordinario).

## 2. SUL SECONDO MOTIVO

L'ulteriore circostanza addotta dalla Ecopiombo srl che pretenderebbe, in virtù della sola proprietà del fabbricato, un coinvolgimento nell'iter procedimentale in questione (oltrechè smentita dai fatti) non trova alcun appiglio giuridico giacchè l'unico soggetto cui partecipare l'iter è il gestore (indipendentemente dalla proprietà dell'immobile), così come prescrive l'art. 29 *quater*, co. III°, D.Lgs. n. 152/2006.

Non senza considerare che, il medesimo art. 29 *quater* cit. (ai comma II° e III°) riporta una serie di oneri di pubblicità/notizia che, tenendo luogo a qualsivoglia comunicazione individuale, dimostra l'inconferenza dei rilievi di controparte.

Ed in ogni caso, l'apporto partecipativo della Ecopiombo e, conseguentemente, il preteso obbligo di previo coinvolgimento, anche in applicazione dell'art. 21 *octies*, co. II° ultimo periodo, L. n. 241 del 1990, si tradurrebbe nel riconoscimento di uno sterile formalismo

giacchè, in linea con l'interesse pubblico alla tutela dell'ambiente, il contenuto del provvedimento non avrebbe potuto differenziarsi da quello adottato mancando profili di censura (della Ecopiombo srl) vertenti su *aspetti sostanziali* sottesi all'intervenuto rilascio del contestato titolo abilitativo.

### **SUL PERICULUM IN MORA**

Alla infondatezza del ricorso, si accompagna la insussistenza di pregiudizi, men che meno gravi ed irreparabili, per la società Ecopiombo srl.

Alcuna modifica del bene risulta posta in essere.

La *causa petendi* sottesa al presente giudizio muoverebbe, più che altro, da fini meramente suggestivi tendenti a far prevalere aspetti privatistici nell'ambito della contrattazione in corso tra le parti per la vendita del fabbricato.

L'assenza di una lesione concreta che possa derivare alla Ecopiombo dal rilascio (in capo al gestore) dell'impugnata Autorizzazione ambientale n. 110 del 1.12.2016, aggiornata nel 2020, di certo, tradisce i superiori principi di giustizia.

Principi rimarcati non, da ultimo, nell'ambito della diffida del 30.6.2020, a firma dell'avv. A. Santillo, resa in nome e per conto della Repiombo srl (cfr. doc. all. n. 8 al presente fascicolo) dalla quale emergeva, in relazione all'atto di significazione ultimo della Ecopiombo, l'inconferenza degli assunti di controparte.

In particolar modo, veniva sottolineato che, la Corte di Appello di Napoli, adita in sede di reclamo, non ha emesso alcuna sentenza bensì un Decreto con cui ha ritenuto di confermare la decisione del Tribunale di Avellino di rigetto dell'istanza di fallimento avanzata da Repiombo s.r.l. nei confronti di Ecopiombo s.r.l.

Con tale Decreto non veniva accertato nulla che faccia stato tra le parti in quanto la Corte si limitava a prendere atto della complessità dei rapporti correnti tra le due società e dei numerosi giudizi pendenti dichiarando che: "*La pronuncia sulla relativa questione spetta, evidentemente, al giudice della cognizione*" (cfr.: decreto, pag. 11).

Va da sé che, alcuna pretesa o diritto deriverebbe da tale decisione che controparte artatamente tende a strumentalizzare al fine di veder sospeso e caducato il titolo autorizzatorio conseguito da tempo.



Di contro, non sfugge all'Ecc.mo Tribunale che, l'inibitoria connessa all'adozione della Pronuncia cautelare richiesta da controparte, in attesa della definizione nel merito, provocherebbe serie conseguenze sulla catena produttiva (determinandone il blocco) con danni incalcolabili per la Repiombio srl.

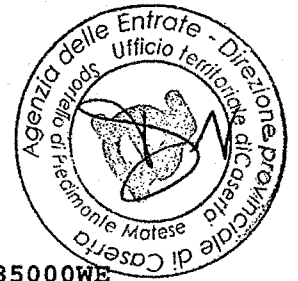
Nella comparazione dei contrapposti interessi prevarrebbe, quindi, l'esigenza di preservare il gestore e le sue maestranze e ciò, anche in virtù della ristorabilità di eventuali pregiudizi per la Ecopiombo srl neanche comprovati in atti.

**P.Q.M.**

Ferme le ulteriori deduzioni difensive che si renderanno eventualmente necessarie, rigettarsi il ricorso ed ancor prima la richiesta cautelare di sospensione siccome inammissibile, improcedibile ed infondato, con ogni conseguente statuizione di legge.

Avv. Maurizio Ricciardi Federico

Firmato digitalmente da: MAURIZIO RICCIARDI FEDERICO  
Ruolo: AVVOCATO  
Data: 17/08/2020 15:21:33



3 3085 02/11/2016

200,00

**TEJ16L00308500WE**

0,00

codice identificativo  
per eventuali adempimenti successivi

0,00

200,00

EURO 200,00

TOT. SOGG.: 2 TOT. NEG.: 1

TEJ

## CONTRATTO DI COMODATO

Tra

la società **Ecobiombo S.r.l.**, con sede legale in Calitri (AV), Contrada Isca Zona Industriale sn, N. REA AV-135221, Codice Fiscale e Partita Iva 02091970646, in persona del legale rappresentante Luigi Manco nato a Napoli (NA), il 14/06/1937, e ivi residente in Via San Giacomo n. 15, Codice Fiscale MNCLGU37H14F839P; (di seguito anche il "Comodante")

E

la società **Repiombo S.r.l.**, con sede legale in San Potito Sannitico (CE), Centro Aziendale Quercete snc, N. REA CE-292410, Codice Fiscale e Partita Iva 04023040613, in persona del legale rappresentante, Ing. Vittorio Civitillo, nato a Piedimonte Matese (CE) il 07/09/1971, ed ivi residente alla Via Vincenzo Di Matteo n. 14, Codice Fiscale CVT VTR 71P07 G596R (di seguito anche il "Comodatario")

(di seguito anche congiuntamente le "Parti")

Premesso che:

- a) Il Comodante è proprietario del fabbricato adibito ad attività industriale con pertinenziale corte esclusiva (di seguito "Immobile") sito nel Comune di Calitri (AV) alla Contrada Isca Zona Industriale snc, riportato nel catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 61, particella 1607, Via Zona Industriale, Piano T, categoria D/7, rendita catastale euro 9.552,20 (meglio identificato nell'atto di Cessione di Azienda richiamato al successivo punto b));
- b) con atto del 14 aprile 2015 di Cessione di Azienda, autenticato nelle firme dal Notaio Michele Iannucci, rep. N. 2459 e racc. n. 1854 [registrato a Caserta in data 20 Aprile 2015 al n. 3880 serie 1T, trascritto ad Avellino in data 20 aprile 2015 al n. 5937 reg. gen. e 5080 reg. part. ed iscritto nel registro delle Imprese di Avellino in data 23 aprile 2015], il Comodante cedeva il ramo di azienda condotto in esercizio nel Comune di Calitri (AV) sottoponendo detta cessione alla condizione sospensiva ed agli altri patti e condizioni ivi riprodotti e da intendersi qui integralmente richiamati;
- c) in data odierna le parti hanno sottoscritto l'"Atto di Risoluzione Parziale per Mutuo dissenso, di Integrazione e Modifica di Contratto di Cessione di Ramo di Azienda sottoposto a condizione sospensiva e di Revoca di clausola condizionale unilaterale";
- d) lo scioglimento del "Contratto di Cessione di Azienda" per mutuo dissenso è avvenuto limitatamente all'immobile descritto alla lettera a) delle premesse;
- e) la risoluzione del Contratto di Cessione di Azienda di cui alla lett. d) delle premesse è avvenuta in ragione delle varie problematiche che hanno interessato il fabbricato adibito ad attività industriale ed in particolare in ragione del provvedimento di sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p., trascritto sull'immobile in data 11/04/2016, repertorio 2733/2016, con riguardo all'area di stoccaggio rifiuti di cui al Foglio 61, particella 1607, Subalterno 1 are 50 centiare;
- f) la Comodatario si è impegnata e si è obbligata a dare seguito alla richiesta di dissequestro dell'area di stoccaggio dei rifiuti e, cancellata la trascrizione, a trasferire la proprietà dell'Immobile al Comodatario;

- g) nelle more degli adempimenti di cui alla lett. f) delle premesse il Comodante si è obbligato a concedere a titolo gratuito l'Immobile di cui alla lettera a) delle premesse limitatamente all'area non sottoposta a sequestro (di seguito "Porzione di Immobile") (come meglio individuata nel verbale di sequestro del Corpo Forestale dello Stato, noto alle Parti);
- h) il Comodatario ha, ovviamente, la necessità di disporre dell'Immobile, avendo acquisito l'Azienda, con l'atto notarile sottoscritto in data odierna;
- i) al fine di soddisfare le esigenze di entrambe le Parti si è deciso di sottoscrivere il presente contratto di comodato.

Tanto premesso, tra le Parti come sopra emarginate si conviene e stipula quanto segue.

#### Art. 1 - OGGETTO E SCOPO DEL COMODATO D'USO GRATUITO

Con il presente contratto, la società Ecopiombo S.r.l. concede in comodato alla Società Repiombo S.r.l., che accetta, l'"Immobile" di cui alla lett. a) delle premesse, con la sola esclusione della "Porzione di Immobile" meglio identificata nelle premesse alla lettera g).

#### Art. 2 - OBBLIGAZIONI DEL COMODATARIO

Il Comodatario dichiara che l'"Immobile" oggetto di comodato verrà utilizzata ad uso industriale.

Il Comodatario si impegna a rispettare la destinazione d'uso contrattuale, così come descritta al precedente comma e ad adottare tutte le misure e gli accorgimenti necessari per utilizzare l'Immobile secondo l'uso cui essa è destinata con la normale diligenza. Ogni variazione alla destinazione industriale dell'Immobile dovrà risultare da atto scritto.

#### Art. 3- DICHIARAZIONI ED OBBLIGAZIONI DEL COMODANTE

Il Comodante si impegna a garantire al Comodatario il pacifico godimento dell'"Immobile" durante il Comodato. Il Comodante espressamente si assume ogni garanzia di legge circa l'evizione totale o parziale, o qualsiasi molestia in relazione all'"Immobile".

Il Comodante dichiara che l'"Immobile" è stato realizzato nel pieno rispetto della normativa edilizia ed urbanistica, ed è idoneo allo svolgimento dell'attività cui è contrattualmente destinata. Il Comodante garantisce al Comodatario l'assenza di vizi dell'Immobile che ne possano pregiudicare l'uso.

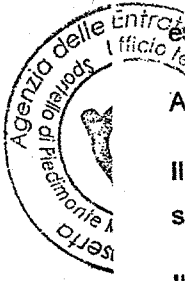
#### Art. 4 - MIGLIORIE, ADDIZIONI E INNOVAZIONI

Si conviene espressamente che il Comodatario potrà eseguire nell'"Immobile" tutti i lavori che riterrà necessari al fine di svolgere la propria attività produttiva, senza che ciò determini deperimento o perdita di valore dell'"Immobile".

Per migliorie si intendono per tutte le opere intese quali trasformazioni diverse dal pristino stato e che apportino all'"Immobile" un aumento di valore, in ciò accrescendone il godimento, la produttività e la redditività, il Comodante non avrà diritto ad indennità alcuna.

  
Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Territoriale di Caserta  
Sportello di Piedimonte Matese

Il presente è il 1° ..... originale,  
dell'atto registrato al n. 3085 SERIE 3<sup>a</sup>  
Versati diritti per € 200,00  
Piedimonte Matese, il 02/11/2016



Pe  
qu  
Co  
av  
pr  
Ar  
Il  
m  
di  
ca  
Il  
no  
o  
il  
A  
Il  
s  
Il  
d  
E  
/

Per addizioni si intendono tutte le opere che, pur se non autorizzate dal Comodante, pur incrementando quantitativamente l'immobile, mantengono una loro individualità rispetto al bene consentendo al Comodatario a facoltà di asportarle e/o scorporarle al termine del presente contratto, qualora ciò possa avvenire senza nocumento dell' "Immobile". Laddove tale asporto non sia possibile, il Comodante dovrà provvedere su richiesta dal Comodatario.

#### Art. 5 – MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Il Comodatario per tutta la durata del presente Contratto, dovrà farsi carico dei lavori e delle spese di manutenzione dell' "Immobile" in comodato che derivino dai deterioramenti dovuti al suo utilizzo ( c.d. spese di ordinaria amministrazione). Non dovrà effettuare le riparazioni per i deterioramenti prodotti da vetustà o da caso fortuito.

Il Comodante, per tutta la durata del comodato, provvederà a proprie spese alle riparazioni necessarie, che non siano di piccola manutenzione, dirette ad eliminare i guasti della cosa ed ogni altra alterazione materiale o funzionale della stessa (c.d. spese di straordinaria amministrazione). Se tali riparazioni non sono eseguite il Comodatario potrà agire in giudizio ed ottenere l'adempimento e la condanna del Comodante alla loro esecuzione.

#### Art. 6 – DURATA

Il comodato avrà durata indeterminata in quanto connessa con l'adempimento del Comodante che dovrà, ai sensi degli accordi sottoscritti in data odierna, cedere l' "Immobile" al Comodatario.

Il contratto si intenderà, dunque, risolto con l'adempimento del Comodante, alla data del trasferimento dell' "Immobile".

Esclusivamente il Comodatario potrà recedere dal presente contratto prima della sua naturale scadenza.

#### Art. 7 – LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana.

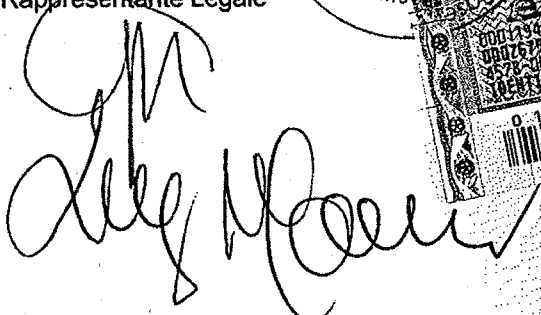
Per qualsiasi controversia inerente alla interpretazione o all'esecuzione del presente Contratto è competente il Foro di Santa Maria Capua Vetere.

San Potito Sannitico, 27/10/2016

Il Comodante

Ecompiombo S.r.l.

Il Rappresentante Legale



Il Comodatario

Repiombo S.r.l.

Il Rappresentante Legale





AGENZIA DELLE ENTRATE -- DPCE UT CASERTA

INTERROGAZIONE ATTO NUMERO 3085  
 ATTO PRIVATO SERIE 3  
 STIPULATO IL 27/10/2016 REGISTRATO IL 02/11/2016  
 NUMERO ELENCO ATTI 3003085

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: 04023040613 REPIOMBO S.R.L.  
 ID. TELEMATICO: TEJ16L003085000WE

CODICE TRIBUTO	IMPORTO
1091	200,00
TOTALE	200,00

SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'ATTO

N.ORD.	COD.FISC.
1	- 04023040613
2	- 02091970646

DATI DESCRITTIVI DELL'ATTO - NEGOZI

N.ORD.	PROGR.	DESCRIZIONE	
1	001	- 8001 COMODATO	
		VALORE DICHIARATO :	0,00
		DANTI CAUSA SOGGETTI:	2
		AVENTI CAUSA SOGGETTI:	1

DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI - QUADRO D

N.ORD.	PROGR.	COD.CAT.	T/U	I/P	SEZ.URB.	FOGLIO PARTIC.	SUB.
1		001-001	B415	U	I	61	1607

**TRIBUNALE DI AVELLINO**  
**SECONDA SEZ. CIVILE**  
**IL G. O. P. dott.ssa MAILA CASALE**  
**PROC. R.G. n.436/2018**

**TRA**

**ECOPIOMBO S.R.L.** in persona dell'amministratore unico p.t.

ricorrente

**E**

**REPIOMBO S.R.L.**, in persona del legale rappresentante p.t.

resistente

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del 14/11/2018 con termine per note illustrative fino al 30/11/2018 ha pronunciato la presente

**ORDINANZA**

Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. la Società Ecopiombo s.r.l. conveniva in giudizio la Società Repiombo s.r.l. assumendo che in data 27/10/2016 le due società avevano stipulato contratto di comodato con cui la ricorrente in qualità di comodante concedeva alla resistente in comodato gratuito il proprio fabbricato adibito ad attività industriale con pertinenziale corte esclusiva sito in Calitri C.da Isca Zona Industriale foglio 61, particela 1607 con esclusione di un'area di mq.150 oggetto di sequestro penale. A chiarimento della vicenda la ricorrente esponeva che tra le stesse parti in data 14/04/2015 veniva stipulato atto condizionato di cessione di azienda per il recupero del piombo da batterie esauste comprendente tra l'altro l'immobile sopra descritto. Con successivo atto del 27/10/2016 le parti addivenivano ad una soluzione concordata definendo una risoluzione parziale per mutuo dissenso della cessione di azienda relativamente all'immobile oggetto del contratto di comodato di cui sopra, immobile oggetto non solo di sequestro penale ma anche di pignoramento immobiliare da parte di Simest, società creditrice dell'opponente e stabilendo al contempo di sottoscrivere in pari data contratto di comodato con validità fino alla cessione definitiva dell'azienda condizionata al reciproco rispetto degli impegni assunti consistenti per Ecopiombo nell'ottenimento del dissequestro penale previo lo smaltimento dei rifiuti speciali che lo avevano determinato e per Repiombo nell'accollo del debito Simest con rinuncia da parte di quest'ultima al pignoramento. Le parti davano atto che il contratto di comodato e l'atto di risoluzione parziale del contratto precedente avrebbero costituito gli unici cardini per il



trasferimento dell'azienda rimodulando anche gli accordi precedentemente presi.

Ecopiombo ritenendo di aver esattamente adempiuto ai propri impegni al contrario di Repiombo chiedeva che il Tribunale, ritenuta la propria competenza per essere l'art. 7 del contratto de quo, derogatorio della competenza territoriale, vessatorio perché non sottoscritto, dichiarasse la nullità del contratto di comodato stipulato il 27/10/2016 per difetto o illiceità della causa ex artt. 1343 e 1345 cc e/o perché stipulato in frode alla legge con immediata restituzione al ricorrente di quanto oggetto del comodato. In via subordinata chiedeva che fosse dichiarato che il contratto per cui è causa fosse considerato come comodato precario esercitando al contempo il recesso ad nutum con condanna alla restituzione del bene. Sempre in via subordinata chiedeva che fosse dichiarata la nullità del contratto di comodato per violazione di norme imperative di legge perché stipulato in assenza dell'autorizzazione del G.E. e del Giudice penale, nonché che venisse dichiarato e accertato l'inadempimento del comodatario per violazione degli obblighi di custodia di una cabina elettrica la cui manomissione da parte di ignoti aveva favorito il furto di alcuni beni, con vittoria delle spese del giudizio in caso di contestazione di controparte.

Si costituiva la Repiombo s.r.l. che contestava la domanda attrice sollevando preliminarmente l'incompetenza territoriale del Tribunale adito in luogo di quello di Santa Maria Capua Vetere come pattuito dalle parti nel contratto di comodato all'art.7. Rilevava che a causa di sequestro penale non aveva avuto luogo la cessione dell'azienda di cui alla scrittura del 14/04/2015 per cui il contratto di comodato del 27/10/2016 era stato stipulato per una giusta causa consistente per il comodante di ottenere il dissequestro dell'immobile e per il comodatario di disporre dell'immobile ai fini della gestione dell'azienda e in attesa della definitiva cessione. Non ravvisava pertanto il resistente le nullità richiamate dal ricorrente per essere il contratto de quo stipulato per una giusta causa e cioè il futuro trasferimento dell'azienda e secondo le norme di legge. Contestava altresì l'eccezione di nullità per essere stato il contratto di comodato stipulato nelle more del pignoramento immobiliare ritenendo che per la gratuità del contratto posto in essere il bene non era stato sottratto alla garanzia dei creditori e che in ogni caso solo questi ultimi sarebbero stati legittimati a richiedere la lesione del loro diritto e non il comodante; per quanto attinente il sequestro penale la resistente rilevava che oggetto del comodato era la porzione di immobile non ricadente nel detto sequestro. Respingeva pertanto le eccezioni di inadempimento degli obblighi economici assunti e di quelli di custodia del bene dato in comodato e chiedeva



l'accoglimento dell'eccezione di incompetenza territoriale del Giudice adito e il rigetto delle domande attoree con vittoria di spese .

All'udienza del 14/11/2018 questo G.O.P. si riservava per la decisione con termine per note illustrative. Entrambe le parti in causa hanno depositato le rispettive memorie a specificazione e sostegno delle loro richieste.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente si dichiara la competenza territoriale del Giudice adito. Nel contratto di comodato all'art. 7 si legge :”Per qualsiasi controversia inerente alla interpretazione o all'esecuzione del presente Contratto è competente il Foro di Santa Maria Capua Vetere”. Già di per sé tale previsione contrattuale non conferisce l'esclusività del foro scelto dalle parti atteso che non può essere conferito carattere di esclusività alla previsione contrattuale che non devolve in maniera chiara la competenza al giudice del luogo scelto convenzionalmente dalle parti, nell'ambito della disciplina del rapporto.

Con la recente ordinanza 25.01.2018, n. 1838, la Corte di Cassazione torna a pronunciarsi in ordine alla validità della clausola contrattuale che devolve la competenza territoriale a un determinato giudice scelto convenzionalmente dalle parti, in deroga alla disciplina generale. Come noto, infatti, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 28 c.p.c., rubricato “Foro stabilito per accordo delle parti”, si stabilisce che la competenza per territorio può essere derogata per accordo delle parti, salvo che per le cause previste nei nn. 1, 2, 3 e 5 dell'art. 70 c.p.c., per i casi di esecuzione forzata, di opposizione alla stessa, di procedimenti cautelari e possessori, di procedimenti in camera di consiglio e per ogni altro caso in cui l'inderogabilità sia disposta espressamente dalla legge. Il successivo art. 29 c.p.c. prevede che l'accordo delle parti per la deroga della competenza territoriale deve riferirsi a uno o più affari determinati e risultare da atto scritto e non attribuisce al giudice designato competenza esclusiva quando ciò non è espressamente stabilito. Sul punto, la Corte di Cassazione, con la recente ordinanza sopra citata, ha rilevato, tra l'altro, che la designazione convenzionale di un foro territoriale, anche se coincidente con uno di quelli previsti dalla legge, non attribuisce a tale foro carattere di esclusività in difetto di pattuizione espressa in tal senso. Tale pattuizione, continua la Suprema Corte, pur non dovendo rivestire formule sacramentali, non può essere desunta in via di argomentazione logica da elementi presuntivi, dovendo per converso scaturire da una non equivoca e concorde manifestazione di volontà delle parti volta a escludere la competenza degli altri fori previsti dalla legge.



La Suprema Corte nelle numerose pronunce, ha chiarito proprio che l'espressione "per qualsiasi controversia" è inidonea a identificare un foro esclusivo, perché è diretta soltanto a individuare l'ambito oggettivo di applicabilità del foro convenzionale (Cass. sez. 3, Ord. 5.06.2009, n. 13033 e Cass. sez. 3, Ord. 9.08.2007, n. 17449). In conclusione, la giurisprudenza ritiene che, per la legittimità di una clausola volta a derogare la competenza ordinaria del giudice, stabilita dalla disciplina contenuta nel codice di procedura civile, è necessario redigere la clausola derogativa in maniera chiara e non equivoca, inserendo la locuzione "foro esclusivo per ogni controversia".

Già facendo riferimento a tale ordinanza della Suprema Corte è chiara la competenza del Tribunale adito dalla ricorrente.

Ma nel caso di specie, vertendo la causa in materia di comodato di immobile la competenza territoriale è inderogabile. Difatti In tema di eccezione di incompetenza per territorio, il principio della necessità di contestazione di tutti i fori alternativamente concorrenti non opera in presenza di un foro esclusivo, quale il "forum rei sitae" stabilito dall'art. 21 cod. proc. civ., salvo deroga convenzionale ai sensi dell'art. 29 cod. proc. civ., che, però, non opera ove (come nella specie) la domanda principale afferisca alla materia del comodato, in applicazione dell'art. 447-bis, secondo comma, cod. proc. civ. (Corte di Cassazione Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 29824 del 29/12/2011). L'art. 21 c.p.c. al primo comma recita: "per le cause relative a diritti realisu beni immobili, per le cause in materia di locazione e comodato di immobili e di affitto di aziende, nonché per le cause relative ad apposizione di termini ed osservanza delle distanze stabilite dalla legge, dai regolamenti o dagli usi riguardo al piantamento degli alberi e delle siepi, è competente il giudice del luogo dove è posto l'immobile o l'azienda". Ne consegue che per le cause relative a rapporti di **locazione e comodato** di immobili urbani e di affitto d'azienda, nonostante siano relative ad azioni personali immobiliari, seguono, inderogabilmente, ai sensi del secondo comma dell'art. 447bis, il criterio di collegamento stabilito dal detto articolo, ovvero quello del luogo in cui il bene oggetto di disputa è collocato.

Nel merito nella vertenza de qua si controverte in tema di comodato di immobile e la domanda del ricorrente va rigettata nei termini che seguono .

Dall'esame della domanda, dovendo valutarsi le allegazioni di fatto articolate da parte ricorrente è evidente che si è in presenza di una pluralità di richieste tutte tendenti ad



ottenere la dichiarazione di nullità del contratto di comodato con conseguente restituzione del bene.

Occorre innanzitutto precisare che il comodato è quel contratto (disciplinato dagli articoli 1803 e seguenti del codice civile) con il quale una parte (comodante) consegna all'altra (comodatario) un bene mobile o immobile perché questi se ne possa servire per un tempo o per un uso determinato con l'obbligo poi di restituirlo.

Quando il contratto di comodato ha raggiunto il termine, il bene dovrà essere restituito mentre nel caso in cui il comodato non preveda una determinata durata la legge dispone che il comodatario debba restituire il bene non appena il comodante lo richiede. Trattasi del c.d. comodato precario, cui fa riferimento l'attore, previsto dall'art. 1810 c.c., il quale è caratterizzato dalla facoltà di recesso unilaterale riconosciuta al comodante. In sostanza, se la durata del comodato non è stata convenzionalmente determinata o non è determinabile in base dell'uso previsto, si ha un comodato precario in cui la cessazione del vincolo contrattuale è rimessa alla esclusiva alla volontà del comodante, il quale, può recedere dal contratto in qualunque momento.

Infatti come affermato dalla Giurisprudenza di legittimità *“Nel contratto di comodato, il termine finale può, a norma dell'art. 1810 cod. civ., risultare dall'uso cui la cosa dev'essere destinata, in quanto tale uso abbia in sé connaturata una durata predeterminata nel tempo; in mancanza di tale destinazione, invece, l'uso del bene viene a qualificarsi a tempo indeterminato, sicché il comodato deve intendersi a titolo precario e, perciò, revocabile “ad nutum” da parte del proprietario”*(in tal senso Cassazione Sezioni Unite n.3168/2011). Tale richiesta determina l'immediata cessazione del diritto del comodatario alla disponibilità e al godimento della cosa, con la conseguenza che una volta sciolto per iniziativa unilaterale del comodante il vincolo contrattuale, il comodatario che rifiuti la restituzione della cosa, viene ad assumere la posizione di detentore “sine titulo” e quindi abusivo del bene altrui. Nel caso in esame, tale presupposto non è condivisibile rilevato che quando venga posto in essere un comodato privo di scadenza, esso non rientra, ipso facto, nella categoria del comodato c.d. precario. Il comodato c.d. precario si caratterizza, infatti come detto per l'assenza di un termine e per l'impossibilità di desumerne uno “dall'uso cui la cosa è destinata”. Ora dalla lettura dell'art. 6) del contratto per cui è causa è espressamente previsto che “il comodato avrà durata indeterminata in quanto connessa con l'adempimento del comodante che dovrà, ai sensi degli accordi sottoscritti in data odierna, cedere l'immobile al comodatario” .



E' evidente in tal caso il termine finale è implicito e coincide con la cessione del bene in questione. Ciò che rileva è il contenuto degli accordi conclusi e vincolanti per le parti, che regolamentano il rapporto, ed in essi, dallo stesso dato letterale, emerge chiaramente che le parti hanno concluso un contratto a termine, in cui il termine l'atto di cessione dell'immobile. Se tale ultimo atto non si è potuto concludere come afferma l'attore per inadempimento del comodatario in forza delle clausole sottese al contratto di comodato lo stesso va valutato in altra sede vertendo la vicenda de qua esclusivamente sulla validità del contratto di comodato.

Non possono altresì essere accolte le richieste di dichiarazione di nullità del contratto di comodato richiamate dall'attore.

Difatti non si ravvisa la nullità del contratto ex artt.1343,1344 e 1345 c.c.

La causa è elemento essenziale sia del contratto che del negozio giuridico e nel caso di assenza della stessa o di illeciti di causa il contratto è nullo. Nel contratto di comodato in esame non si ravvisa né l'inesistenza né l'illiceità della causa né un contratto in frode alla legge. Le parti hanno voluto effettivamente porre in essere un comodato per il godimento di un immobile da parte del comodatario, conforme alle norme imperative e non stipulato per aggirare la legge. La fattispecie che ci interessa, ricavabile dal summenzionato art. 6) del contratto di comodato in esame, si qualifica come promessa di vendita alla quale è collegato un contratto di comodato, in forza del quale la resistente ha acquistato la detenzione (non il possesso -art. 1140 c.c.- che può essere titolato solo sulla base di un diritto reale e non sulla base di un diritto personale di godimento quale è quello del comodatario) dell'immobile di cui trattasi . Si tratta di due distinti contratti e collegati da ciò che, con la promessa di vendita, le parti, volendo assicurarsi la conclusione dell'atto traslativo della proprietà ma non volendo o potendo concluderlo immediatamente, assumono intanto il vincolo di concluderlo e, con il comodato, fanno sì che al promissario acquirente sia consentito detenere il bene oggetto della futura vendita e quindi goderne, già prima di acquisirne il possesso a seguito della vendita stessa. Pertanto tale tipo di contratto è pienamente conforme ai dettami di legge.

Anche le altre eccezioni circa l'impossibilità giuridica di consegna del bene per pendenza di procedura esecutiva non può trovare accoglimento.

È principio generale del nostro ordinamento che quando è in corso un procedimento esecutivo, sia il titolo di detenzione di un immobile, consistente nel possesso del bene per





effetto di un preliminare di acquisto, sia il trasferimento della proprietà di tale immobile, sia qualunque altro diritto non sono opponibili al procedimento esecutivo, e quindi al creditore procedente, nel caso in cui essi siano successivi al pignoramento trascritto dell'immobile.

La Cassazione ha evidenziato infatti che, secondo quanto stabilito dall' art. 2913 c.c., gli atti di alienazione di beni già sottoposti a pignoramento non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell'esecuzione e nello specifico, ha evidenziato che dall'art. 560 c.p.c., che vieta al debitore esecutato di concedere l'immobile pignorato in locazione senza l'autorizzazione del giudice, si ricava il divieto di detenere l'immobile fuori dai casi consentiti con autorizzazione e, conseguentemente, il divieto di cederne la detenzione.

Dunque, il debitore esecutato, che perdura nel possesso dell'immobile oggetto della procedura espropriativa, senza autorizzazione non può efficacemente trasferire ad altri la detenzione. Se ciò avviene tale cessione di detenzione non è opponibile al creditore pignorante e ai creditori che intervengono nell'esecuzione, e, quindi, alla procedura esecutiva, in quanto l'atto riguarda un bene sottoposto a pignoramento regolarmente trascritto. Ciò in quanto il pignoramento non ha solo la funzione di individuare i beni oggetto del processo esecutivo ma anche quella di conservare i beni così individuati in vista della loro successiva espropriazione.

In tal caso quindi il comodante ha difetto di interesse e di legittimazione attiva .

Non può infine essere accolta l'eccezione di inadempimento degli obblighi di custodia del bene oggetto di comodato ex art. 1804 c.c. sia perchè l'omessa custodia di una cabina elettrica non può essere considerato inadempimento grave tale da giustificare la risoluzione del contratto sia perché agli atti manca la prova della detta omissione di custodia, del nesso causale tra la manomissione della detta cabina da parte di ignoti che avrebbe favorito il furto di beni peraltro di proprietà della convenuta con conseguente assenza di danno per la comodante.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano d'ufficio come in dispositivo

P. Q. M.

il Tribunale definitivamente decidendo sulla domanda proposta con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. da ECOPIOMBO S.R.L. in persona del legale rappresentante p.t. nei confronti di



REPIOMBO S.R.L. in persona del legale rappresentante p.t. così provvede:

Rigetta la domanda attrice.

Condanna ECOPIOMBO s.r.l. al pagamento delle spese di lite che liquida in € 3.500,00 oltre I.V.A. se dovuta e CPA, oltre rimborso spese generali nella misura del 15%.

Così deciso in Avellino il 21/12/2018

IL G. O. P.

dott.ssa Maila Casale



DOTT. SALVATORE SANTOLI  
COMMERCIALISTA – REVISORE LEGALE  
VIA TAGLIAMENTO N.18 – 83100 - AVELLINO  
VIA VALLI – N. 8 – 83050 – ROCCA SAN FELICE (AV)  
TEL. E FAX.: 0827/45.147 - 388/10.43.695  
PEC.: SALVATORE.SANTOLI@LEGALMAIL.IT

**TRIBUNALE DI AVELLINO**  
**P.E. N.42/2016 R.G.E.**  
**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
**DOTT. GAETANO GUGLIELMO**

**Oggetto:** P.E. 42/2016 R.G.E. – Repiombo srl (ex Simest SpA) /  
Ecopiombo srl – proposta di integrazione/modifica del provvedimento  
del G.E. del 09.01.2019, avanzata dalla Repiombo srl.

Lo scrivente dott. Salvatore Santoli, n.q. di custode, rappresenta quanto segue.

L'immobile oggetto del pignoramento è rappresentato da un fabbricato industriale nel Comune di Calitri alla Zona Ind.le Isca snc, in catasto Fl.61 – p.lla 1607 cat. D/7 di proprietà della società Ecopiombo srl.

La Repiombo srl occupante senza titolo l'immobile pignorato, nel frattempo si è resa cessionaria del credito della Simest Spa (creditore procedente).

La Repiombo srl con nota del 12.12.2018 e successiva del 08.01.2019 ha offerto alla Procedura Esecutiva per la regolarizzazione dello stato di detenzione, la somma di euro 1.200,00 mensili, oltre la somma di euro 10.000,00 per il periodo pregresso di occupazione.

Il Sig. G.E. con provvedimento depositato in data 09.01.2019 ha autorizzato la stipula di un contratto di locazione temporaneo al canone mensile di euro 1.200,00, oltre il pagamento della somma di euro 10.000,00 a titolo di indennità per la pregressa occupazione.

La Ecopiombo srl in data 28.01.2019 ha depositato un ricorso in opposizione agli atti esecutivi per domandare: 1) la sospensione della procedura esecutiva per l'intervento del provvedimento del Tribunale di

Avellino che ha concesso alla società debitrice il termine di 120 giorni per il deposito di una proposta definitiva di concordato preventivo ai sensi dell'art. 161 co.6 L.F.; 2) la revoca dell'ordinanza del 09.01.2019.

Il sig. G.E. ha fissato l'udienza per la discussione di tale ricorso per il giorno 25.02.2019.

Il sottoscritto ritiene, salvo diversa valutazione del Sig. G.E. che l'eventuale sospensione della procedura esecutiva, non determina il venir meno degli atti conservativi e degli obblighi di custodia dell'immobile pignorato.

La Repiombo srl con nota via p.e.c. del 11.02.2019 ha riconosciuto l'assenza di titoli di detenzione validamente opponibili alla sola Procedura esecutiva, ed al fine di continuare ad occupare l'immobile pignorato ha offerto il pagamento della somma di euro 1.200,00 a titolo di indennizzo, per ogni mese di detenzione dell'immobile oltre a corrispondere la somma di euro 10.000,00, quale indennizzo per la pregressa detenzione fino al 31.12.2018.

In considerazione della natura dell'indennizzo, appare applicabile il regime di esenzione dall'imposta sul valore aggiunto ai sensi dell'art.10. co.1 n.8 DPR 633/72.

Lo scrivente custode evidenzia che le condizioni economiche sono invariate rispetto a quando statuito nell'ordinanza del 09.01.2019, e che l'incasso delle somme offerte dall'occupante appare vantaggioso per i creditori della P.E., e pertanto esprime parere favorevole all'accoglimento dell'istanza avanzata dalla Repiombo srl alle seguenti condizioni.

La Repiombo srl, dovrà corrispondere alla Procedura esecutiva un importo di euro 1.200,00 a titolo di indennizzo per ogni mese di detenzione, a decorrere dal 01.01.2019, oltre la somma di euro 10.000,00 a titolo di indennizzo per l'occupazione precedente e fino al 31.12.2018.

Il pagamento delle somme sopra indicate avverrà in rate trimestrali anticipate di euro 3.600,00 (cadauna) da pagarsi entro il giorno 15 del mese precedente l'inizio di ciascun trimestre solare (entro il 15.12 per il primo trimestre dell'anno successivo, entro il 15.03 per il secondo trimestre solare, entro il 15.06 per il terzo trimestre solare, entro il 15.09 per il quarto trimestre solare).

Le somme dovute per il primo trimestre 2019, per euro 3.600,00 e l'indennizzo per il periodo precedente il 31.12.2018 per euro 10.000,00, il tutto per un totale di euro 13.600,00 dovranno essere corrisposte alla P.E. entro sette giorni dalla comunicazione dell'eventuale provvedimento di autorizzazione del Sig. G.E.

Tanto premesso lo scrivente custode trasmette la presente relazione per le opportune valutazioni e l'eventuale autorizzazione all'accettazione della proposta avanzata dalla Repiombo srl.

Allegato:

1. Provvedimento del Sig. G.E. del 09.01.2019;
2. Nota Repiombo srl del 11.02.2019.

Con osservanza.

Avellino li, 14.02.2019

Il custode  
dott. Salvatore Santoli

*Per autorizzare al  
controllo ed accettare  
la proposta stessa  
della Repiombo srl.  
nr. 75-2.2019*

IL G.E.  
(dott. Gaetano Guglielmo)

TRIBUNALE AVELLINO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Avellino, li 15 FEB 2019

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
Paolino CECERÉ







**REPUBBLICA ITALIANA  
TRIBUNALE DI AVELLINO  
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

N.42/2016

Il G.E.

sciogliendo la riserva di cui all'udienza del 6-5-2019;

vista l'opposizione ex art. 617 c.p.c. proposta dalla società esecutata Ecopiombo s.r.l.;

vista la memoria di costituzione dalla società Repiombo s.r.l. e dell'Agenzia delle Entrate Riscossione;

letti gli atti;

considerato che l'opposizione è stata proposta avverso l'ordinanza del 15-2-2019, con la quale Il G.E. ha autorizzato il custode giudizio ad accettare la porposta avanzata dalla Repiombo relativa all'occupazione del fabbricato ad uso industriale sito in Calitri ed oggetto di pignoramento;

rilevato che con ordinanza emessa all'udienza del 25-2-2019 è stata disposta la sospensione del procedimento esecutivo ai sensi dell'art. 168 L.F. sino all'eventuale omologa del concordato preventivo o eventuale definizione anticipata della procedura di concordato preventivo, proposta dalla società esecutata;

- che in tale sede è stata già disattesa l'istanza di revoca del provvedimento assunto in relazione al pagamento dell'indennità di occupazione da parte dell'occupante;

- che, come già precisato nell'ordinanza di sospensione del procedimento esecutivo, resta ferma la custodia del bene: difatti la proposizione di una domanda di concordato preventivo determina, ai sensi dell'art. 168, c. 1 L.F., non già l'estinzione ma la sospensione del procedimento esecutivo, che entra in una situazione di quiescenza perché i beni che ne costituiscono l'oggetto materiale perdono "de iure" e provvisoriamente la destinazione liquidatoria, così come progettata con il pignoramento, con la conseguenza che il giudice dell'esecuzione correttamente provvede, ex artt. 486 e 487 c.p.c., a sospendere la vendita eventualmente fissata (sentenza Corte di cassazione 22.12.2015, n. 25802);

-che, in pendenza di una causa di sospensione della procedura esecutiva, permane la necessità di custodire il compendio pignorato e l'esigenza di provvedere



all'amministrazione e conservazione del bene staggito, non ostandovi il disposto dell'art 626 cpc che stabilisce che "Quando il processo è sospeso, nessun atto esecutivo può essere compiuto, salvo diversa disposizione del giudice dell'esecuzione"; il che significa che la sospensione opera ex nunc, nel senso che non incide sugli atti già compiuti ma inibisce la prosecuzione della procedura esecutiva in senso stretto mediante il compimento di ulteriori atti finalizzati alla liquidazione del bene, i quali, ove eventualmente posti in essere nonostante la sospensione dell'esecuzione, sono affetti da nullità, denunciabile in sede di opposizione agli atti esecutivi; -che, fermo restando il divieto di compiere atti esecutivi in senso stretto, nella procedura sospesa ben potranno essere disposti dal giudice atti conservativi, ordinatori o di carattere amministrativo, similmente a quanto avviene nella fase della sospensione di cui agli artt. 296 e 298 cpc del processo ordinario di cognizione;

ritenuto, quanto al merito della questione, di confermare il provvedimento impugnato, attesi i rilevanti costi (per i quali non vi era stata disponibilità dell'originario creditore all'anticipazione) per procedere alla liberazione dell'immobile evidenziati dal custode e l'esigenza di preservare l'immobile già precedentemente detenuto dalla Repiombo s.r.l., in virtù di rapporti contrattuali intercorsi con l'esecutata.

Va, pertanto, disattesa l'istanza di revoca dell'impugnata ordinanza.

Le spese della presente fase seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo in base al valore della causa.

P.Q.M.

rigetta la richiesta di revoca dell'impugnato provvedimento.

Fissa per l'introduzione del giudizio di merito il termine perentorio di gg. 60 dalla comunicazione della presente ordinanza, previa iscrizione a ruolo a cura della parte interessata, e con osservanza delle modalità e dei termini a comparire indicati nell'art. 618 c.p.c..

Condanna l'opponente alla rifusione in favore dei creditori costituiti delle spese della presente fase dell'opposizione che liquida per ciascuno in euro 800,00 per compenso, oltre IVA, C.P.A. e spese generali nella misura del 15%.

Si comunicati.

Avellino, 9-5-2019

DEPOSITATI IN CANCELLERIA  
19 MAG. 2019

L. CANCELLIERE  
Liliana Guerriero



IL G.E.  
(Dot. Gaetano Guglielmo)

406019

205952

**ECC.MO TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE DI SALERNO**

**R.G. n.972/20**

**Sez. 1**

**Udienza del 09/09/2020**

**MEMORIA**

Nell'interesse della **REGIONE CAMPANIA**, (80011990639) in persona del Presidente p.t., rappresentato e difeso, in virtù di mandato in calce al ricorso originale ed atto autorizzativo, dall'avv.to Maria Laura Consolazio dell'Avvocatura Regionale (CNSML63B41H703M), unitamente al quale elegge domicilio in Salerno, alla via A. Salernitana n.3

PEC: [marialauraconsolazio@pec.regione.campania.it](mailto:marialauraconsolazio@pec.regione.campania.it) FAX 081-7963684

**Resistente**

**CONTRO**

**La ECOPIOMBO Srl (02091970646) in persona dell'amm.re p.t. dr. L. Manco**, rappresentata e difesa dagli avv.ti L. Iannotta e A. Iannotta con i quali elettivamente è domiciliata [lucio.iannotta@pec.it](mailto:lucio.iannotta@pec.it) [andrea.iannotta@pec.it](mailto:andrea.iannotta@pec.it)

**Ricorrente**

\*\*\*\*\*

Con ricorso notificato il 06/07/2020 la ricorrente ha chiesto l'annullamento del DD n.57 del 06.05.2020 della UOD 05 Autorizzazioni Ambientali di Avellino della Regione Campania rilasciato alla società Repiombo srl.

La Regione Campania si oppone all'accoglimento del ricorso e dell'istanza cautelare per i seguenti motivi.

Con nota del 14/11/2016 prot. n.760930 la società Repiombo chiedeva **il subentro nel procedimento autorizzativo**, inizialmente intrapreso dalla Ecopiombo, per il rilascio della AIA in relazione ad un impianto di scassetto di batterie esauste e recupero del piombo corrente in Calitri (AV). A detta richiesta veniva allegata una scrittura privata autenticata per

notar Iannucci e registrato il 20/04/2015 dal quale emergeva la cessione di ramo di azienda da parte della Ecopiombo srl in favore della Repiombo srl. Conseguentemente con D.D. n.110 del 01/12/2016, veniva rilasciata l'AIA alla Repiombo. Successivamente, con il DD n.57 del 06/05/2020 sono state approvate modifiche non sostanziali alla suddetta AIA.

A seguito della **annosa controversia di natura squisitamente privatistica intercorsa tra le due società**, come descritta nel ricorso introduttivo cui ci si riporta per brevità, la Ecopiombo con varie istanze prodotte alla Regione ha presentato richiesta di accesso agli atti del procedimento di rilascio dell'AIA e della modifica non sostanziale di quest'ultima. Come emerge infatti dalle richieste della Ecopiombo srl, la conoscenza degli atti relativa al procedimento volto al rilascio dell'autorizzazione alla Repiombo srl **erano esclusivamente finalizzate a contestazioni relative alla identificazione della titolarità dell'immobile dove è ubicata l'attività, mentre non vi è stata mai una richiesta in relazione ad aspetti tecnici e/o amministrativi sul rilascio dell'AIA.**

1) Riguardo alle eccezioni di cui al ricorso introduttivo si eccepisce in primo luogo **l'inammissibilità dello stesso per assoluta carenza di interesse della Ecopiombo srl alla decisione ex art. 100 c.p.c.** Non emerge, infatti, alcun elemento che possa dimostrare l'esistenza per la ricorrente del c.d. "bene della vita" per il quale si chiede la tutela giurisdizionale (cfr. *ex multis* CdS, sez. V, 17/04/2020, n. 2464: << *Il diritto al ricorso nel processo amministrativo sorge in conseguenza della lesione attuale di un interesse sostanziale e tende a un provvedimento del giudice idoneo, se favorevole, a rimuovere quella lesione; le condizioni soggettive per agire in giudizio sono la legittimazione processuale, cosiddetta legittimazione ad agire, e l'interesse a ricorrere; l'interesse a ricorrere sussiste, quindi, laddove vi sia una lesione della posizione giuridica del soggetto, ovvero se sia individuabile un'utilità*

*della quale esso fruirebbe per effetto della rimozione del provvedimento e se non sussistano elementi tali per affermare che l'azione si traduca in un abuso della tutela giurisdizionale. Il ricorrente, proponendo ricorso in primo grado, aspira al vantaggio pratico e concreto che può ottenere dall'accoglimento dell'impugnativa, dovendosi postulare che l'atto censurato abbia prodotto in via diretta una lesione attuale della posizione giuridica sostanziale dedotta in giudizio; la lesione da cui deriva, ex art. 100 c.p.c., l'interesse a ricorrere deve costituire una conseguenza immediata e diretta del provvedimento dell'Amministrazione e dell'assetto di interessi con esso introdotto, deve essere concreta e non meramente potenziale, e deve persistere al momento della decisione del ricorso.>>; CdS, sez. IV 01/03/2017, n. 934: <<Le condizioni dell'azione giurisdizionale sono rinvenibili nella legittimazione ad agire e nell'interesse a ricorrere, la prima intesa come titolarità di una situazione soggettiva qualificata, la seconda come vantaggio dall'accoglimento del ricorso ex art. 100 c.p.c., che vale a qualificare la posizione dell'istante rispetto a quella indifferenziata del quisque de populo.>>; ed anche CdS sez. II, 20/06/2019, n. 4233).*

Quanto appena eccepito sulla assoluta carenza di interesse al ricorso è assorbente di ogni altra questione, in ogni caso in relazione alle eccezioni svolte si osserva. L'eccezione di cui al punto I in base alla quale la Regione avrebbe rilasciato il D.D. n.57/2020 a soggetto non legittimato (Repioombo srl) non ha pregio in primo luogo perchè trattasi non di una autorizzazione *ex novo* bensì di una modifica non sostanziale dell'AIA di cui al D.D. n.110 del 2016 **mai impugnata, quindi allo stato valida ed efficace.**

In ogni caso con la nota prot. n.618648 del 03/10/2018, inviata alla Ecopiombo, l'A.R. ha chiarito che l'AIA era stata rilasciata sulla base di una richiesta congiunta di Ecopiombo srl e Repioombo srl e, che prendendo atto della controversia in corso tra queste ultime, restava in attesa di una

decisione del Tribunale adito al fine di adottare gli atti del caso, decisione che non è stata mai comunicata alla Regione che continua ad essere del tutto estranea alla vicenda descritta nel ricorso di Ecopiombo srl.

Nessuna delle due società ha mai comunicato alcunchè all'Amministrazione, ed in ogni caso dalla documentazione depositata in giudizio dalla Ecopiombo emerge che nel novembre 2016 con atto autenticato dal notaio Iannucci **le parti hanno inteso solo modificare il contratto di cessione di ramo di azienda** e, dunque l'AIA di cui al D.D. n.110 del 01/12/2016 è stata legittimamente rilasciata alla Repiombo srl.

Del tutto fantasiosa l'eccezione di cui al punto II dei motivi. Non emerge dalla lettura del D.D. n.57/2020 quale sarebbe il *vulnus* della proprietà della Ecopiombo srl che, al contrario potrebbe conseguire solo vantaggi dagli aggrionamenti per i quali è stata chiesta la modifica non sostanziale dell'AIA.

In sintesi non si ravvisa alcuna eccezione relativa a presunte violazioni di legge nell'agire della P.A. che possano essere passibili di censura innanzi a Questo On.le TAR sicchè il ricorso si palesa inammissibile ex art.35 cpa prima ancora che infondato.

#### **Sulla tutela cautelare**

Da tutto quanto sopra illustrato emerge l'assoluta carenza degli elementi che presuppongono la necessità della tutela cautelare, trattandosi al contrario di provvedimento che comporta miglioramenti all'impianto per cui è causa, fermo restando in ogni caso la carenza di interesse al ricorso.

#### **P.Q.M.**

Voglia l'On.le TAR adito dichiarare inammissibile il ricorso ex art. 35 cpa, in subordine rigettare il ricorso e la istanza di sospensione con ogni conseguenza di legge anche in ordine alle spese del giudizio.

Avv. Maria Laura Consolazio

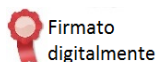
507/2020

Maria  
Laura  
Consolazio

Firmato digitalmente  
da Maria Laura  
Consolazio  
Data: 2020.09.04  
13:09:16 +02'00'

Pubblicato il 10/09/2020

N.00467 ~~2020~~ REG.PROV.CAU.  
N. 00972/2020 REG.RIC.



**R E P U B B L I C A I T A L I A N A**

**Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania**

**sezione staccata di Salerno (Sezione Prima)**

ha pronunciato la presente

**ORDINANZA**

sul ricorso numero di registro generale 972 del 2020, proposto da Ecopiombo S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Lucio Iannotta, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***contro***

Regione Campania, in persona del Presidente in carica, rappresentata e difesa dall'avvocato Maria Laura Consolazio, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

Ministero dell'Interno, in persona del Ministro in carica, rappresentato e difeso dall'Avvocatura Distrettuale Salerno, domiciliataria ex lege in Salerno, c.so Vittorio Emanuele, 58;

***nei confronti***

Repiombo S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Maurizio Ricciardi Federico, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

Comune di Calitri in persona del Sindaco in carica, Provincia di Avellino in persona del Presidente in carica, Ministero dell'Interno in persona del Ministro in carica, non costituiti in giudizio;

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale - Caserta, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'Avvocatura Distrettuale Salerno, domiciliataria *ex lege* in Salerno, c.so Vittorio Emanuele, 58;

***per l'annullamento, previa sospensione dell'efficacia, del Decreto regionale Dipartimento 50, Direzione Generale 17, Unità O.D. 5 - Autorizzazioni ambientali e rifiuti Avellino, n. 57 del 6 maggio 2020 avente ad oggetto Società REPIOMBO srl - Modifiche non sostanziali all'impianto con aggiornamento dell'Autorizzazione Integrata Ambientale al D.D. n. 110/2016, ai sensi del D.Lgs n. 152/06 ss.mm.ii. art. 29 nonies comma 1 e dell'allegato 1 alla DGRC n. 925 del 06/12/2016; D.Lgs. 152/06 ss.mm.ii. art. 29 nonies comma 1 e dell'allegato 1 alla DGRC n. 925 del 06/12/2016 e tutti gli atti premessi, connessi e consequenziali, adottati senza la necessaria doverosa partecipazione della Società ricorrente, ai fini dell'esercizio di tutte le facoltà partecipative previste dalla Legge.***

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio della Regione Campania, di Repiombo S.r.l., della Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale – Caserta, e del Ministero dell'Interno;

Vista la domanda di sospensione dell'esecuzione del provvedimento impugnato, presentata in via incidentale dalla parte ricorrente;

Visto l'art. 55 cod. proc. amm.;

Visti tutti gli atti della causa;

Ritenuta la propria giurisdizione e competenza;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 9 settembre 2020 il dott. Fabio Di Lorenzo e uditi per le parti i difensori Luce Iolanda (avvocatura dello Stato) e Adinolfi Luigi (in dichiarata sostituzione di Ricciardi Federico M.);



Considerato che non risulta adeguatamente allegato e provato il requisito del *periculum in mora*, indefettibile ai fini della concessione della chiesta tutela cautelare;

Ritenuto che in ragione della peculiarità della vicenda sussistono gravi motivi per compensare le spese della fase cautelare;

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania sezione staccata di Salerno (Sezione Prima), respinge l'istanza cautelare, e compensa le spese della presente fase cautelare.

La presente ordinanza sarà eseguita dall'Amministrazione ed è depositata presso la segreteria del Tribunale che provvederà a darne comunicazione alle parti.

Ritenuto che sussistano i presupposti di cui all'articolo 52, commi 1 e 2, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, e dell'articolo 9, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, a tutela dei diritti o della dignità della parte interessata, manda alla Segreteria di procedere all'oscuramento delle generalità nonché di qualsiasi altro dato idoneo ad identificare enti e persone.

Così deciso in Salerno nella camera di consiglio del giorno 9 settembre 2020 con l'intervento dei magistrati:

Leonardo Pasanisi, Presidente

Fabio Di Lorenzo, Referendario, Estensore

Anna Saporito, Referendario

**L'ESTENSORE**  
**Fabio Di Lorenzo**

**IL PRESIDENTE**  
**Leonardo Pasanisi**

## IL SEGRETARIO

In caso di diffusione omettere le generalità e gli altri dati identificativi dei soggetti interessati nei termini indicati.

## Andrea Civitillo

---

**Da:** Per conto di: tribunale.avellino@civile.ptel.giustiziacert.it <posta-certificata@telecompost.it>  
**Inviato:** mercoledì 1 giugno 2022 09:22  
**A:** antonio.santilloavvocatismcv@pec.it  
**Oggetto:** POSTA CERTIFICATA: COMUNICAZIONE 42/2016/EI  
**Allegati:** postacert.eml (206 KB); daticert.xml  
**Firmato da:** posta-certificata@telecompost.it

Messaggio di posta certificata

Il giorno 01/06/2022 alle ore 09:22:22 (+0200) il messaggio

"COMUNICAZIONE 42/2016/EI" è stato inviato da "tribunale.avellino@civile.ptel.giustiziacert.it"

indirizzato a:

antonio.santilloavvocatismcv@pec.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: 4FB345A3-05BA-3BCA-E00B-DD0AC80045ED@telecompost.it

Tribunale Ordinario di Avellino  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Nr. 42/2016 R.G.

Il G. E.,

vista la richiesta del custode,

non luogo a provvedere, in ordine alla richiesta della Service Industriale s.r.l., non essendo stata depositata alcuna istanza formale ed essendo il contratto di compravendita inopponibile alla procedura esecutiva.

Avellino, 31/05/2022

Il G.E.

Dott. Patrizia Grasso



Gentile Dott. Salvatore Santoli

Via Tagliamento 18 – 83100 Avellino

A mezzo pec:

[salvatore.santoli@pec.commercialisti.it](mailto:salvatore.santoli@pec.commercialisti.it)

Oggetto: Repiombo s.r.l. - Autorizzazione Integrata Ambientale - **Disponibilità immobile sito in Calitri oggetto della Procedura esecutiva n. 42/2016 R.G.Es. Tribunale di Avellino.**

*Egregio Dott. Santoli,*

all'esito della prima seduta della Conferenza di servizi del 21 giugno 2022 (indetta a seguito dell'istanza di aggiornamento dell'A.I.A. formulata da Repiombo s.r.l.), è stato chiesto alla Società di dare prova della disponibilità dell'immobile sito in Calitri e oggetto della procedura esecutiva iscritta al n. 42/2016 R.G. Es. del Tribunale di Avellino.

In ragione di tale richiesta e al fine di proseguire nello svolgimento dell'attività industriale, la Società Repiombo s.r.l. Le chiede di confermare che:

- la Società, Repiombo s.r.l., con sede legale in San Potito Sannitico, presso il Centro Aziendale Quercete snc, gode della disponibilità piena e legittima dell'immobile industriale sito nel comune di Calitri Zona Industriale – località Isca snc, distinto in catasto al fol. 1.61 – p.lla 1607, cat. D/7, in virtù del provvedimento di autorizzazione dato, in calce alla relazione del custode del 14 febbraio 2019, dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Gaetano Guglielmo. Provvedimento emesso il 15 febbraio 2019 e in pari data depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Avellino;
- tale diritto di godimento, concesso dietro il pagamento di euro 1.200,00 (milleduecento/00) al mese, è attuale ed è stato autorizzato senza fissare un termine di durata, quindi, è legato alla definizione della procedura esecutiva iscritta al n. 42/2016 R.G. Es. del Tribunale di Avellino;

---

**REPIOMBO Srl**

Sede Legale: Via Provinciale per Gioia, snc – Centro Aziendale Quercete  
81016 S. Potito Sannitico (CE)

Capitale sociale: € 2.260.000,00 i.v. - CF/P. I.V.A.: 04023040613 – REA: CE - 292410

Tel: +39 0823786235 – Fax: +39 0823 543828 – PEC: [repiombo@legalmail.it](mailto:repiombo@legalmail.it)

Soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Seri Industrial S.p.A.



- la disponibilità piena dell'immobile non è stata in alcun modo pregiudicata dall'atto di acquisto del cespite da parte di Service Industriale S.r.l., in quanto la compravendita non è opponibile alla procedura esecutiva come anche attestato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Patrizia Grasso, con provvedimento del 31 maggio 2022, in pari data depositato nel fascicolo telematico della procedura esecutiva n. 42/2016 R.G. Es. del Tribunale di Avellino.

In ultimo, voglia prendere atto che la domanda di AIA integrativa non comporterà modifiche strutturali all'immobile industriale nella disponibilità di Repiombo s.r.l. e, pertanto, non occorre alcun altro provvedimento autorizzativo.

La ringrazio per l'attenzione che presterà alla presente richiesta e la saluto molto cordialmente.

San Potito Sannitico 6 luglio 2022

Repiombo s.r.l.  
Il Presidente del C.d.A.  
Andrea Civitillo

---

**REPIOMBO Srl**

Sede Legale: Via Provinciale per Gioia, snc – Centro Aziendale Quercete  
81016 S. Potito Sannitico (CE)

Capitale sociale: € 2.260.000,00 i.v. - CF/P. I.V.A.: 04023040613 – REA: CE - 292410

Tel: +39 0823786235 – Fax: +39 0823 543828 – PEC: [repiombo@legalmail.it](mailto:repiombo@legalmail.it)

Soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Seri Industrial S.p.A.

**DOTT. SALVATORE SANTOLI**  
COMMERCIALISTA – REVISORE LEGALE  
VIA TAGLIAMENTO N.18 – 83100 - AVELLINO  
VIA VALLI – N. 8 – 83050 – ROCCA SAN FELICE (AV)  
TEL. E FAX.:0827/45.147 - 388/10.43.695  
PEC.: SALVATORE.SANTOLI@PEC.COMMERCIALISTI.IT

Egr. Repiombo Srl  
Centro Aziendale Quercete Snc  
pec: [repiombo@legalmail.it](mailto:repiombo@legalmail.it)

**Oggetto:** Tribunale di Avellino -P.E. n.42/2016 RGE – Simest SpA (e/o creditore cessionario) / Ecopiombo srl – riscontro v/s nota via pec del 06.07.2022.

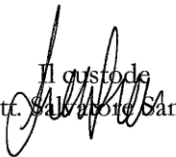
Lo scrivente n.q. di custode, in riscontro alla nota in oggetto, comunica che il Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Avellino con il provvedimento del 15.02.2019 ha concesso l'utilizzo dell'immobile oggetto della procedura esecutiva identificato in catasto del Comune di Calitri (AV) al Fl. 61 p.lla 1607 dietro corresponsione dell'indennità mensile di occupazione per l'importo di euro 1.200,00 mensile a decorrere dal 01.01.2019, che è stata regolarmente corrisposta fino alla data odierna.

Il provvedimento 15.02.2019 è tutt'oggi efficace e fino alla definizione della procedura esecutiva e/o eventuale revoca o modifica da parte dello stesso Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Avellino.

Con osservanza.

Avellino li, 07.07.2022


Il custode  
dott. Salvatore Santoli



Firmato digitalmente da

**SALVATORE SANTOLI**

CN = SANTOLI SALVATORE  
SerialNumber =  
TINIT-SNTSVT71P17H438H  
C = IT





Piedimonte Matese, 8 luglio 2022

*Spett.le*

**Repiombo S.r.l.**

Centro Aziendale Quercete, snc,

San Potito Sannitico (CE) – 81016

*raccomandata A/R anticipato all'indirizzo pec:[repiombo@legalmail.it](mailto:repiombo@legalmail.it)*

**Oggetto:** contratto di locazione ad uso commerciale del 19.12.2019 relativo all'immobile indentificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Avellino al foglio n. 61, part. 1669, subalterno 1, sito alla via Zona Industriale snc del medesimo Comune

*Egregi Signori,*

con riferimento all'oggetto, la presente per confermarvi che non abbiamo intenzione di esercitare il diritto di disdetta dal rapporto locatizio disciplinato dall'art. 6 del contratto, rinunziandovi espressamente sin da ora per quanto occorrer possa.

Precisiamo, pertanto, che non frapperemo alcun diniego al rinnovo automatico del contratto, per un egual periodo di ulteriori sei anni, a partire dal 19.12.2025 ed ogni eventuale richiesta di proroga futura.

Con Osservanza

**PMImmobiare S.r.l.**

Illegale Rappresentante

Dott. Alfonso Davide Aversano

# **Circolare del Ministero dei lavori pubblici 16 novembre 1977, n. 1918**

## **Concessione di edificare. Opere da realizzare nell'ambito di stabilimenti industriali.**

---

È stato chiesto a questo Ministero di esprimere - nell'esercizio della funzione di indirizzo e di coordinamento in materia urbanistica - il proprio avviso circa la estensione dei poteri comunali di controllo sull'attività edilizia, con specifico riguardo alle opere, ai manufatti e agli altri interventi di carattere edificatorio di modesta entità da realizzare nell'ambito degli impianti industriali per assicurare la funzionalità degli impianti stessi. Ciò anche in relazione ad una denunciata difformità di comportamento delle amministrazioni comunali, alcune delle quali sottoporrebbero al controllo opere che altre escluderebbero dal controllo stesso, con pregiudizio della attività aziendale, oltretutto della certezza del diritto.

Questo Ministero deve, al riguardo, far presente che vigente l'art. 31 della legge urbanistica 17/08/1942, n. 1150, sostituito dall'art. 10 della Legge 06/08/1967, n. 765, era stata esaminata analoga questione; e, sulla base anche di un parere del Consiglio di Stato, era stata emanata la circolare in data 06/07/1973, n. 1517 -indirizzata alle SS.LL - con la quale si esprimeva l'avviso che la licenza edilizia fosse «necessaria per tutte quelle opere di modifica degli edifici esistenti che comunque e in qualsiasi modo, incidono apprezzabilmente sulla struttura anche interna di essi, oltre che sull'aspetto. Restano, perciò, escluse solo quelle categorie di lavori che, concernendo piccole modifiche interne, in suscettibili comunque, di incidere su tutte le parti interessate alla salvaguardia della struttura dell'edificio, possano considerarsi realizzabili indipendentemente dalla necessità di una nuova valutazione da parte dell'autorità comunale».

Con l'entrata in vigore della Legge 28/01/1977, n. 10, contenente norme per l'edificabilità dei suoli, abrogato il precedente regime della licenza edilizia - «ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale» (art. 1.) è stata subordinata alla concessione di edificare.

La nuova normativa ha ampliato l'ambito entro il quale il sindaco esercita il suo controllo, nel senso che ha assoggettato alla concessione anche attività non aventi carattere edificatorio, quali, ad esempio, l'apertura di cave. Quanto agli aspetti strettamente edilizi della trasformazione del territorio, la precedente normativa era già ampiamente comprensiva: e pertanto la Legge n. 10 del 1977 non ha modificato l'ambito di cui si è detto, ma, anzi, ha esplicitamente precisato che la concessione «non è richiesta», per le opere di manutenzione ordinaria (art. 9.).

Ciò stante, questo Ministero ritiene che, anche dopo l'entrata in vigore del nuovo regime dei suoli edificatori, di cui alla Legge n. 10 del 1977, possa confermarsi l'avviso espresso quando era vigente la precedente normativa; e che, pertanto, siano da considerare esclusi dall'obbligo della concessione i «lavori concernenti piccole modifiche interne, insuscettibili di incidere sulle parti interessate alla salvaguardia della struttura dell'edificio». Come si è, infatti, prima notato, al controllo del sindaco - prima esercitato attraverso la licenza edilizia, ora mediante la concessione - sono sempre soggette le stesse categorie di opere edilizie: e pertanto è da ritenere che anche le categorie delle opere escluse debbano essere ancora quelle indicate nella circolare ministeriale n. 1517 del 1973, emanata sulla base del menzionato, parere del consiglio di Stato.

D'altra parte, l'esclusione delle opere di ordinaria manutenzione da quelle per le quali è richiesta la concessione di edificare - sancita, per la prima volta, esplicitamente dalla Legge n. 10 del 1977 - rafforzerebbe l'avviso già espresso da questa amministrazione, poiché tali opere consistono, appunto, in «piccole modifiche interne» che non riguardano la struttura dell'edificio.

Le osservazioni ora formulate si riferiscono, in genere, ad ogni tipo di opera di manutenzione: e pertanto riguardano anche quelle da realizzare nell'ambito degli impianti industriali.

È appena il caso, tuttavia, di rilevare che le opere di ordinaria manutenzione non possono non avere ampiezza e caratteristiche diverse in relazione al tipo di «edificio o struttura» sul quale vengono effettuate: la manutenzione di un edificio residenziale, ovviamente, comporterà interventi diversi da quelli necessari per una struttura a carattere commerciale o per un impianto industriale.

Ritiene, comunque, questo Ministero - con riferimento agli impianti industriali - che possono considerarsi opere di ordinaria manutenzione e, come tali, essere escluse dall'obbligo della concessione, gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità dell'impianto ed il suo adeguamento tecnologico; sempreché tali interventi, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto.

Le opere in questione, inoltre, non debbono:

- compromettere aspetti ambientali e paesaggistici;
- comportare aumenti di densità ( che, come è noto, in materia industriale va espressa in termini di addetti);
- determinare implicazioni sul territorio in termini di traffico;
- richiedere nuove opere di urbanizzazione e, più in generale, di infrastrutturazione;
- determinare alcun pregiudizio di natura igienica ovvero effetti inquinanti;
- essere, comunque, in contrasto con specifiche norme di regolamento edilizio o di attuazione dei piani regolatori in materia di altezze, distacchi, rapporti tra superficie scoperta e coperta, etc.

A titolo di esemplificazione, si indicano, qui di seguito, alcune opere che possono rientrare nella «categoria» di quelle di ordinaria manutenzione degli impianti industriali:

- 1) costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:
  - cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;
  - cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
  - cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto;
- 2) sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, etc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
- 3) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;
- 4) opere a carattere precario o facilmente amovibili:
  - baracche ad elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato;
  - ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata;
  - garitte;
  - chioschi per l'operatore di pesa a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
- 5) opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;
- 6) installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
- 7) passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- 8) trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- 9) basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
- 10) separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e rete ovvero in muratura;
- 11) attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline) nonché da navi (bracci sostegno manichette);
- 12) attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, etc.;
- 13) tettoie di protezione dei mezzi meccanici;
- 14) canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento.

Si pregano le SS.LL. di voler comunicare quanto sopra ai competenti organi regionali, per gli eventuali provvedimenti di competenza.