



CONSORZIO  
ZONE  
IMPRENDITORIALI  
PROVINCIA  
ANCONA

IN LIQUIDAZIONE

ORIGINALE

**Ordinanza Commissario Liquidatore N. 9 del 31/05/2017 Prot. N. 724.**

**AREA ZIPA DI ANCONA - C.R.N. S.P.A. - AUTORIZZAZIONE PER OPERAZIONE DI LEASE-BACK SU DI UN'AREA DI PROPRIETÀ CON MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A**

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a personal name.

IN LIQUIDAZIONE

**Ordinanza Commissario Liquidatore N. 9 del 31/05/2017 Prot. N. 724**

**AREA ZIPA DI ANCONA – C.R.N. S.P.A. – AUTORIZZAZIONE PER OPERAZIONE DI LEASE-BACK SU DI UN'AREA DI PROPRIETÀ CON MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A**

## IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

*Premesso:*

- **che** con atto del 27/03/1974 Rep. n. 13428/2374, a rogito Notaio Dott. Sandro Scoccianti di Ancona, il Consorzio Z.I.P.A. cedeva alla Ditta "Cantiere Navale Mario Morini e C. S.n.c." di Ancona un lotto di terreno, per la realizzazione di uno stabilimento per lo svolgimento della propria attività di cantieristica navale, distinto al Catasto Terreni del Comune di Ancona al Foglio n. 163 – particelle 16, 17, 20 e 21 della superficie di mq. 35.140, al prezzo di L. 175.700.000 di cui L. 17.570.000 versate precedentemente alla stipula dell'atto, l'importo residuo di L. 158.130.000 regolate mediante trenta rate annuali consecutive, uguali e costanti di L. 10.278.450 comprensive di quote di ammortamento capitale, rimborso spese, interessi ed accessori stabilendosi che la prima rata fosse pagata al 1° gennaio 1975 e le successive al primo gennaio di ogni anno;
- **che** la ditta "Cantiere Navale Mario Morini e C. S.p.A." ha regolarmente estinto il residuo del debito preesistente, adempiendo al pagamento dell'ultima rata e che il Consorzio ZIPA ha proceduto d'ufficio alla cancellazione dell'ipoteca ;
- **che** il punto f) dell'art. 5 del citato contratto del 27/03/1974 Rep. N. 13428/2374 che testualmente recita: << la "Ditta" assume formale obbligo di non cedere o in qualsiasi modo sostituire a sé medesima, nel godimento del terreno compravenduto, persona, società o Enti, anche per modifica di ragione o denominazione sociale, senza il preventivo consenso scritto del "Consorzio"; analogo consenso preventivo dovrà essere richiesto e riportato per eventuale mutamento della specie dell'attività industriale rispetto a quella indicata nella domanda di acquisto dell'appezzamento di terreno oggetto del presente atto>>;
- **che** in data 12/02/2003 a rogito notaio Sandro Scoccianti di Ancona, la società Cantiere Navale Mario Morini S.p.A., tramite cessione totale delle azioni societarie, è stata acquisita dalla società C.R.N. S.p.A. facente parte del Gruppo Ferretti e avente sede legale a Cattolica – Via Irma Bandiera n.62, mantenendo però la propria realtà giuridica nella ragione sociale preesistente e la proprietà del lotto sopradescritto;
- **che** con atto di compravendita del 25 febbraio 2005, rep. n. 300613/48352 a rogito notaio Sandro Scoccianti di Ancona, registrato ad Ancona il 01/03/2005, la società Cantiere



## IN LIQUIDAZIONE

Navale Morini s.p.a. ha venduto alla Banca delle Marche s.p.a. porzione del complesso immobiliare industriale situato ad Ancona – Via Mattei, 20 – Zona ZIPA costituita da :

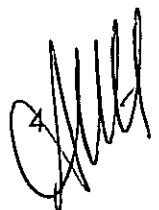
- a) capannone posto al P.T. distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 163, mapp. 17 sub. 7, zona 1, categ. D/7, rendita € 13.148,00; b) palazzina dislocata ai piani T e 1°, costituita da un locale ad uso deposito al P. T. e locali servizi al P. 1°, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 163, mappale 17 sub. 8 , zona 1, Categ. D/7, rendita € 1712,00 ed al mappale 17 sub. 9, zona 1, Categ. D/7, Rendita € 1094,00, al solo scopo di concederlo in locazione finanziaria alla stessa società Cantiere Navale Morini s.p.a. ai fini di utilizzarlo per la propria attività, giusto contratto di locazione finanziaria n. 68795 del 25/02/2005 ed autorizzazione ZIPA con determinazione dirigenziale n. 198 del 23/02/2005, esecutiva ai sensi di legge;
- **che** con atto di compravendita del 07/07/2005, rep.n. 302133/48822 a rogito notaio Sandro Scoccianti di Ancona, registrato ad Ancona il 19/07/2005, la società Cantiere Navale Morini s.p.a. ha venduto al Medioleasing s.p.a. con sede a Jesi, Via Ghislieri, 6, porzione del complesso immobiliare industriale situato ad Ancona – Via Mattei, 20 – Zona ZIPA destinata a palazzina uffici e servizi, piano Terra e Primo, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 163, mapp. 17 sub. 11, zona 1, categ. D/7, rendita € 2.230,00 e mappale 17 sub. 15 , zona 1, Categ. D/7, rendita € 5.140,00, al solo scopo di concederlo in locazione finanziaria alla stessa società Cantiere Navale Morini s.p.a. ai fini di utilizzarlo per la propria attività, giusto contratto di locazione finanziaria n. 1080 del 07/07/2005 e giusta autorizzazione ZIPA con determinazione dirigenziale n. 215 del 30/06/2005, esecutiva ai sensi di legge;
  - **che** con atto di fusione del 10/06/2008 rep. n. 309584/52702 a rogito notaio Sandro Scoccianti di Ancona la società C.R.N. s.p.a. e Cantiere Navale Mario Morini s.p.a. si sono fuse mediante incorporazione della Cantiere Navale Mario Morini s.p.a nella C.R.N. s.p.a. con conseguente subentro di quest'ultima in tutte le ragioni, azioni, autorizzazioni, diritti, contratti, polizze e rapporti bancari, impegni di qualsiasi natura nessuno escluso ed eccettuato ed in particolare nella titolarità dei contratti di leasing menzionati, giusta autorizzazione ZIPA con determinazione dirigenziale 306 del 13/05/2008, esecutiva ai sensi di legge ;
  - **che** con atto di riscatto del 09/05/2013 rep.n. 46830/24489, a rogito notaio Mario de Simone, la società C.R.N. s.p.a. ha provveduto a riscattare mediante atto di compravendita dal Medioleasing s.p.a. gli immobili individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al Foglio 163 mapp. 17, sub. 7, sub. 8 e sub. 9 sopraccitati , oltre tutti i diritti di comproprietà sulle parti comuni del complesso immobiliare, come meglio specificati nelle planimetrie catastali ed elaborato planimetrico sotto le lettere A) , B), C) e D) del menzionato atto, giusta determinazione dirigenziale autorizzativa ZIPA n. 450 del 07/05/2013;
  - **che** con nota del 23/05/2017, acquisita al prot. ZIPA al n. 712 del 29/05/2017, e successive note integrative del 29/05/2017 prot. ZIPA n. 719, n. 720, n. 721, n. 722, n. 723, n. 724, n. 725 del 31/05/2017 e n. 749 del 01/06/2017, la società C.R.N. s.p.a. ha richiesto al Consorzio

3  


## IN LIQUIDAZIONE

l'assenso per un'operazione di lease-back con il MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A, con sede a Siena , via Aldo Moro 11/13, relativamente ad un'area in proprietà, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al Foglio 163 mapp. 55 , Categoria area urbana, Consistenza mq. 2336 , facente parte del complesso immobiliare sopramenzionato, finalizzato alla realizzazione dell'ampliamento dello stabilimento industriale esistente per lo svolgimento dell'attività di cantieristica navale attualmente svolta, come si evince dalla documentazione presentata (planimetria catastale, visura catastale ed elaborato planimetrico All. A1), A2), A3), atti di provenienza e di riscatto, dichiarazione valore compravendita, statuto, visure C.C.I.A. delle società interessate dall'operazione ed attestazione di avvenuto versamento delle spese istruttoria pratiche, come prevista dalla delibera del Consorzio n. 3867/2008) ;

- **visto e richiamato** il regolamento per l'assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento di attività produttive approvato dal Consiglio di Amministrazione con propria deliberazione n. 3357 del 21/09/1999, modificato con deliberazione del Consiglio Generale n. 588 del 10 ottobre 2012, tutte esecutive ai sensi di legge (All.B);
- **visto e richiamato** lo schema di contratto di vendita di immobili nell'ambito territoriale del Consorzio ZIPA (All. C) approvato dal C.d.A. con propria deliberazione n. 3364 del 05/10/99, modificato con deliberazione n° 3719 del 07/10/2004, tutte esecutive ai sensi di legge;
- **che** l'art. 83 del D.lgs. n. 159 del 06/09/2011 norma l'ambito di applicazione della presentazione della documentazione antimafia da parte dei soggetti privati alle pubbliche amministrazioni e gli enti pubblici, prima di rilasciare o consentire i provvedimenti di cui all'art. 67 del medesimo decreto;
- **che** nella fattispecie il Consorzio ZIPA applica la normativa sopracitata nell'ambito del comma f) dell'art. 67 del D.lgs. n. 159 del 06/09/2011;
- **che** il comma 3) lett. e) del citato art. 83 del D. Lgs. n. 159/2011 prevede che la documentazione di cui al co. 1 art. 83 citato non è necessaria richiesta "per i provvedimenti, gli atti, i contratti e le erogazioni il cui valore complessivo non supera i 150.000 €";
- **che** la società C.R.N. s. p.a. ha fatto pervenire alla PEC del Consorzio in data 30/05/2017 la nota con la quale dichiara che il valore della vendita dell'area oggetto di autorizzazione è pari ad € 140.000,00 oltre IVA;
- **che** nel merito l'operazione gode dell'esonero prevista dal citato art. 83 comma 3) lett. e), con salvezza di ogni diversa determinazione del Prefetto competente;
- **preso atto** delle finalità delle operazioni di cui si chiede l'autorizzazione, fermo restando il rispetto degli obblighi imposti con l'atto di compravendita del 27/03/1974 Rep. n.



**IN LIQUIDAZIONE**

13428/2374, a rogito Notaio Dott. Sandro Scoccianti di Ancona, confermati con atti di compravendita del 25 febbraio 2005, rep. n. 300613/48352 a rogito notaio Sandro Scoccianti di Ancona, registrato ad Ancona il 01/03/2005; con atto di compravendita del 07/07/2005, rep.n. 302133/48822 a rogito notaio Sandro Scoccianti di Ancona, registrato ad Ancona il 19/07/2005; con atto di fusione del 10/06/2008 rep. n. 309584/52702 a rogito notaio Sandro Scoccianti di Ancona e con atto di riscatto del 09/05/2013 rep. n. 46830/24489, a rogito notaio Mario de Simone, ed in funzione a quanto previsto dal "Regolamento per l'assegnazione delle aree" (All. B) e dallo "Schema di contratto tipo" (All. C) approvati con le deliberazioni sopracitate, che la società C.R.N. s.p.a. ed il MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A.", si obbligheranno ad accettare e riportare nel redigendo atto di lease-back dell'immobile, subordinatamente ai regolamenti comunali vigenti, in particolare per quanto riguarda la destinazione d'uso dell'immobile e quindi in sintonia con la destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. e dal P.P.E. del Porto di Ancona in variante al P.R.G. vigente;

- **che** l'adozione del presente atto non contrasta con leggi o regolamenti, ordini e discipline e che il presente provvedimento non comporta oneri finanziari da parte del Consorzio;
- **che** è necessario doversi dare al presente provvedimento immediata eseguibilità, stante l'urgenza manifestata dalle società interessate;
- **vista** la Legge Regionale n. 48 del 19/11/96 e lo Statuto consortile;
- **vista** la delibera della Giunta Regione Marche n. 1050 del 22/09/2014 e successivo Decreto del Presidente della Giunta Regionale Marche n. 191/PRES del 01/10/2014 con cui sono stati sciolti tutti gli organi del Consorzio e l'Ente è stato sottoposto a commissariamento;
- **vista** la delibera della Giunta Regione Marche n. 264 del 30/03/2015 con la quale è stato nominato il Commissario Liquidatore il Dott. Paolo Di Paolo;
- **vista** la delibera della Giunta Regione Marche n. 388 del 19/04/2017 con la quale è stato prorogato al Dott. Paolo Di Paolo l'incarico a Commissario Liquidatore.

**DISPONE**

- 1) **di approvare** le sopra estese premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto nonché quale apparato di motivazione a fondamento della presente parte dispositiva;
- 2) **di rilasciare** la richiesta autorizzazione al trasferimento del compendio immobiliare in oggetto – negli istituti e nelle forme negoziali indicate – a mezzo del presente atto;



## IN LIQUIDAZIONE

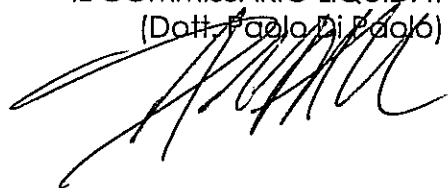
- 3) **di autorizzare** – per l'effetto e per quanto di competenza - la "C.R.N. s.p.a.", con sede a Cattolica, Via Irma Bandiera, 62, all'operazione di lease-back con il MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A.", con sede a Siena, via Aldo Moro 11/13, relativamente all'immobile di proprietà sito nel compendio ZIPA di Ancona, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al Foglio 163 mapp. 55, Categoria area urbana, Consistenza mq. 2336, finalizzato alla realizzazione dell'ampliamento dello stabilimento industriale esistente per lo svolgimento dell'attività di cantieristica navale, come meglio si evince dalla documentazione presentata (planimetria catastale, visura catastale ed elaborato planimetrico All. A1), A2), A3) e dalla documentazione allegata alla richiesta, subordinatamente alle normative comunali vigenti ed alla destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. P.R.G. e dal P.P.E. del Porto di Ancona in variante al P.R.G. vigente e per le motivazioni tutte espresse nella premessa;
- 4) **di determinare** – ancora conseguentemente ed ulteriormente per l'effetto – che nulla osta, pertanto, al trasferimento del compendio immobiliare in oggetto, come definito nel punto di dispositivo che precede e nelle premesse sopra estese;
- 5) **di precisare** che la presente autorizzazione – e la determinazione di nulla osta alla medesima sottesa – è rilasciata esclusivamente in relazione ed ai fini delle attribuzioni e prerogative istituzionali di questo Consorzio e comunque sulla base dei soli elementi istruttori resi disponibili;
- 6) **di stabilire** che la presente autorizzazione è subordinata alla riproposizione e quindi all'inserimento nel testo contrattuale delle clausole limitative della circolazione del bene, come indicato nelle sopra estese premesse;
- 7) **di confermare**, pertanto, tutte le clausole ed i vincoli preesistenti contenuti nei citati contratti: **a)** atto di compravendita del 27/03/1974 Rep. n. 13428/2374, a rogito Notaio Dott. Sandro Scoccianti di Ancona, **b)** atto di compravendita del 25 febbraio 2005, rep. n. 300613/48352 a rogito notaio Sandro Scoccianti di Ancona, registrato ad Ancona il 01/03/2005; **c)** atto di compravendita del 07/07/2005, rep.n. 302133/48822 a rogito notaio Sandro Scoccianti di Ancona, registrato ad Ancona il 19/07/2005; **d)** l'atto di atto di fusione del 10/06/2008 rep. n. 309584/52702 a rogito notaio Sandro Scoccianti di Ancona; **e)** atto di riscatto del 09/05/2013 rep.n. 46830/24489, a rogito notaio Mario de Simone registrato a Forlì il 22/05/2013, al n. 3467 serie 1T; in quanto compatibili con la situazione attuale, con particolare riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile e subordinatamente alle eventuali prescrizioni ed autorizzazioni comunali vigenti e nel rispetto del " *Regolamento per l'assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento delle attività produttive*", approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 3357 del 21/09/99, modificato con deliberazione del Consiglio Generale n. 588 del 10 ottobre 2012, tutte esecutive ai sensi di legge, (All. B) e dello schema di contratto tipo di compravendita approvato con deliberazione n. 3364 del 05/10/99, modificato con deliberazione n° 3719 del 07/10/2004, tutte esecutive ai sensi di legge; (All. C);



**IN LIQUIDAZIONE**

- 8) di **prescrivere** – ai fini di efficacia della presente autorizzazione e sotto comminatoria di opposta inefficacia in difetto e ferma rimanendo l'eventuale iniziativa di revoca da parte di questo Consorzio – che : la società C.R.N. s.p.a. ed il MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A.", dovranno sottoscrivere una dichiarazione da riportare nel contratto di riscatto dell'immobile la quale confermino l'accettazione di tutte le clausole del regolamento ZIPA, approvato con deliberazione n. 3357 del 21/09/1999, e ribadiscano testualmente gli impegni di cui agli articoli 5/6/7/8 dello schema di contratto tipo di compravendita (All. C) approvato dal C.d.A. con propria deliberazione n. 3358, integrato con n. 3364 del 05/10/99, modificato con deliberazione n° 3719 del 07/10/2004, tutte esecutive ai sensi di legge; tutte esecutive ai sensi di legge, per tutto quanto attiene alla specifica situazione così come rappresentata; **b)** gli impegni dovranno avere come riferimento temporale la data di comunicazione del presente provvedimento esecutivo alla ditta interessata; **c)** l'atto stipulato dovrà essere inviato a questo Consorzio in copia autentica, munito degli estremi di avvenuta registrazione, entro 6 mesi dalla stipula, pena la decadenza della presente ordinanza; il tutto sotto la responsabilità del Notaio rogante e delle ditte interessate;
- 9) di **comunicare** il presente nulla osta alle parti interessate previo inserimento nell'apposito registro delle ordinanze commissariali, ferma rimanendo ogni altra misura di pubblicità prevista dallo statuto, dai regolamenti ovvero dalla legge;
- 10) di **dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile, stante l'urgenza segnalata dalle ditte richiedenti l'autorizzazione .

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE  
(Dott. Paolo Di Paolo)



46 A1

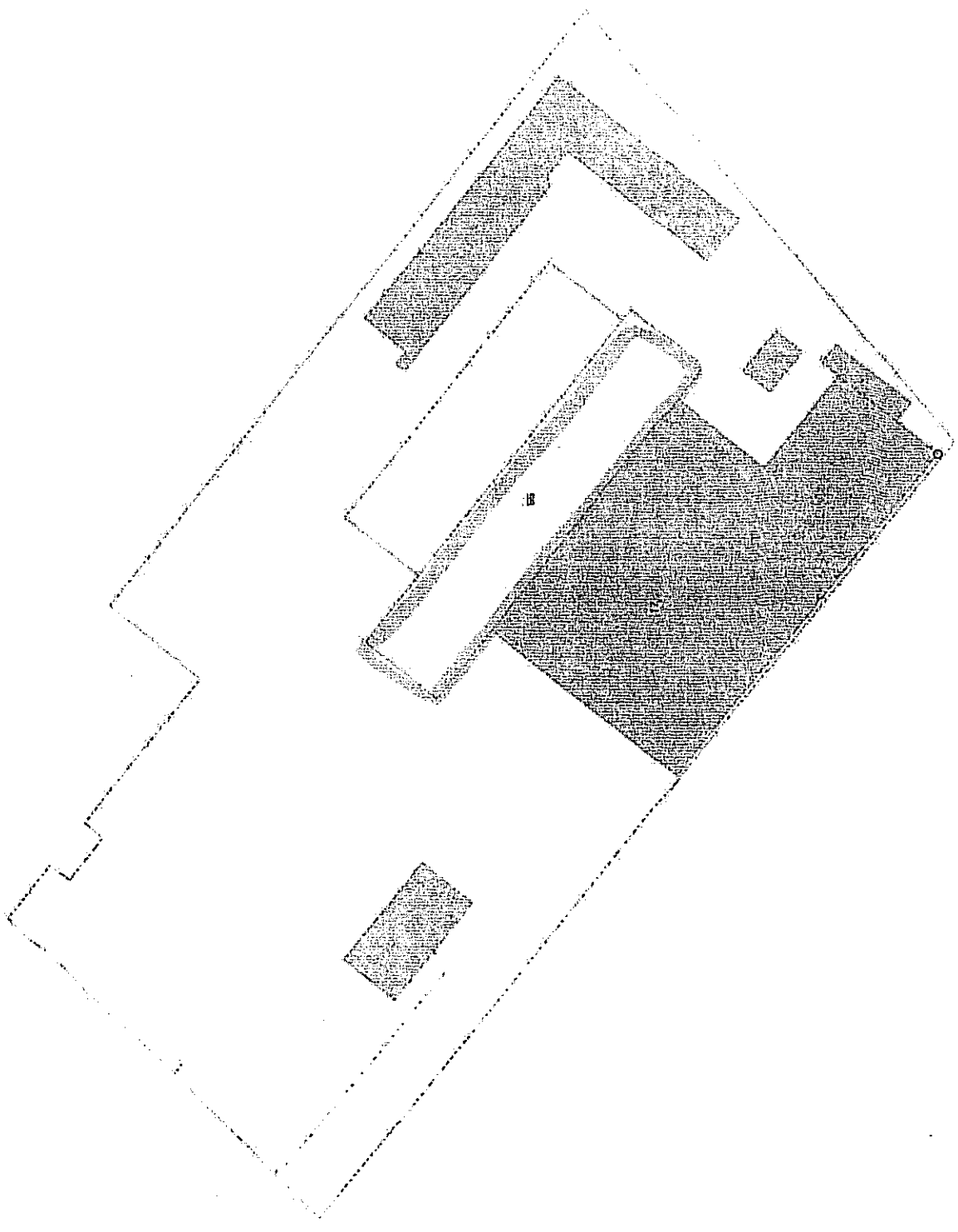
Comune AVERNA  
Foglio 109 Str. 2  
Richiedente TALEVI MACRIZIO

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 300 000 x 370 000 metri

7 Feb 2017 10 15 47  
Prel. n. AN/530 2017

Attestato di Approvazione Cartografica

Direzione Provinciale di Ancona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ROSANNA JAVAGNOLIO  
Prel. dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento protocollo n. 2017/7560 del 7/2/2017



5 1028800

002883-1

2 Foglietto: 17,66





Direzione Provinciale di Ancona  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 25/05/2017 - Ora: 10.38.35 Fine  
Visura n.: T105940 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/05/2017

Dati della richiesta	Comune di ANCONA ( Codice: A271) Provincia di ANCONA
Catasto Fabbricati	Foglio: 163 Particella: 55

### INTESTATO

1	C.R.N. - S.P.A. con sede in CATTOLICA	01467800411*	(1) Proprietà per 1/1
---	---------------------------------------	--------------	-----------------------

### Unità immobiliare dal 13/02/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendim.
1		163	55				area urbana		2356 m <sup>2</sup>			UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 13/02/2017 protocollo n. AN0008973 in atti dal 13/02/2017 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 91.1/2017)
Indirizzo												
VIA ENRICO MATTEI n. 20 piano 1°												

### Situazione degli intestati dal 13/02/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	C.R.N. - S.P.A. con sede in CATTOLICA	CODICE FISCALE 01467800411	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 13/02/2017 protocollo n. AN0008973 in atti dal 13/02/2017 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 91.1/2017)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

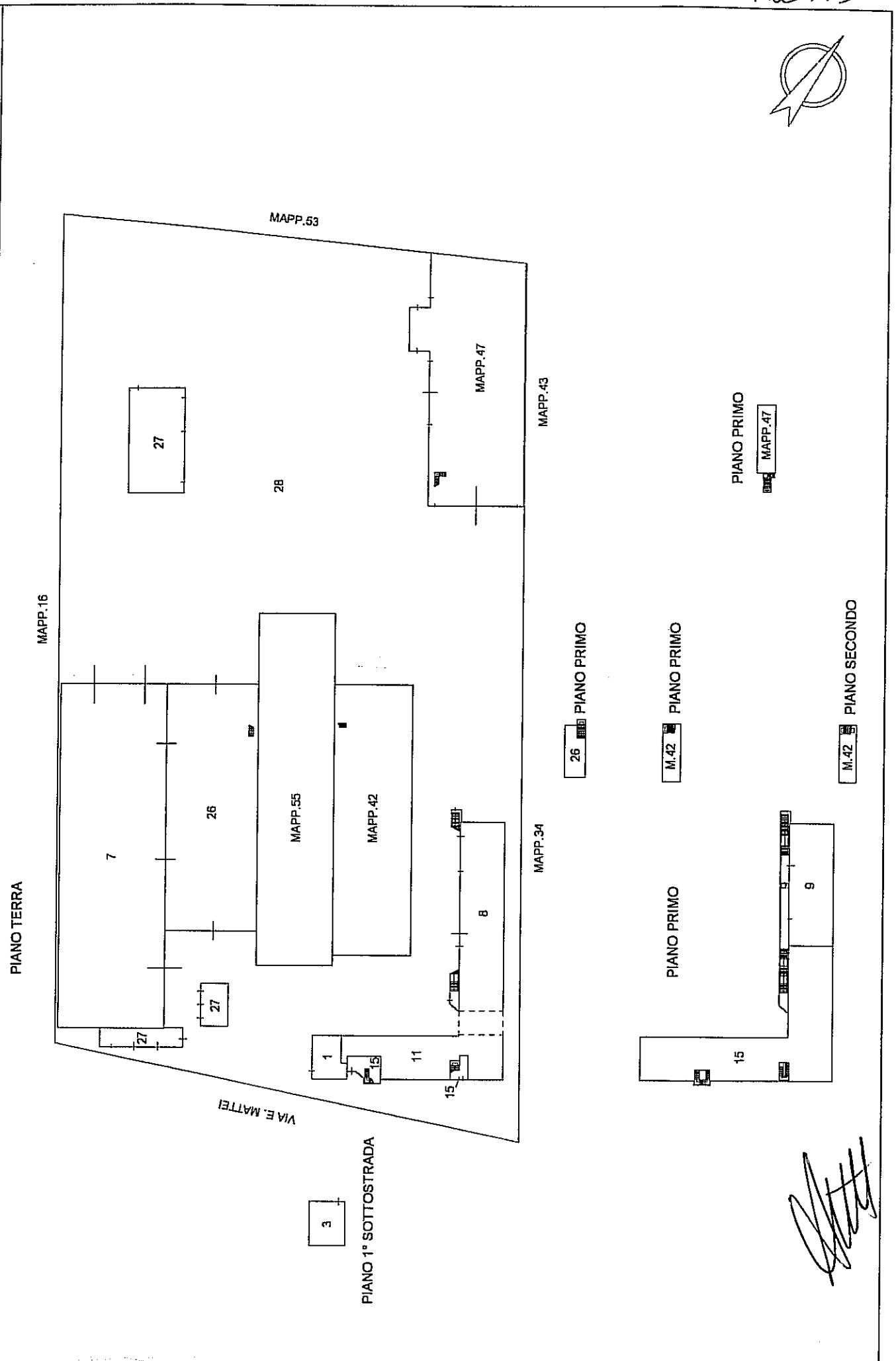
Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

su A2



**ELABORATO PLANIMETRICO** **Completato da: Talenti Maurizio** **Prov. Ancona** **N. 520**  
**Comune di Ancona** **Versione: Foglio 163** **Particella: 17** **Protocollo n. dal**  
**Dimostrazione grafica dei subaltri** **Tipo Mappale n. 7551** **dal 07/02/2017** **Scala 1 : 1000**



Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Ancona

**REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE, LA VENDITA E LA CONCESSIONE ALLE IMPRESE DI  
IMMOBILI PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

**Articolo 1  
(ambito oggettivo del regolamento)**

1. Il presente regolamento disciplina le modalità e le procedure di assegnazione, vendita, locazione degli immobili destinati ad insediamenti produttivi, a servizi, ad attività del settore terziario nonché ad ogni altra attività conforme alle esigenze ed all'utilità dell'ambito territoriale del Consorzio Zone Imprenditoriali Provincia di Ancona (Z.I.P.A.), ai sensi degli artt. 50 del D.P.R. 6 marzo 1978 n. 218, 36, comma 5° della l. 5 ottobre 1991 n. 317, 5, comma 2°, lett. f) ed h) della legge regionale Marche 19 novembre 1996 n. 48 e di ogni altra disposizione in materia eventualmente sopravvenuta.
2. Il presente regolamento disciplina altresì le procedure per l'insediamento, a qualsiasi titolo, di attività imprenditoriali nell'ambito territoriale del Consorzio.

**Articolo 2  
(Individuazione e scelta delle localizzazioni)**

1. L'individuazione e la scelta delle localizzazioni nell'ambito degli agglomerati industriali del Consorzio spettano al Consorzio medesimo ai sensi dell'art. 36, comma 5° della legge 5 ottobre 1991 n. 317.
2. Tale individuazione avviene, anche tenendo conto delle istanze dei richiedenti, sulla base dei seguenti parametri:
  - a) prescrizioni e limitazioni degli strumenti urbanistici degli enti locali e degli strumenti urbanistici consortili;
  - b) disponibilità attuale di immobili e necessità di ricorrere alle procedure espropriative;
  - c) disponibilità e caratteristiche delle opere infrastrutturali esistenti o programmate;
  - d) caratteristiche delle iniziative imprenditoriali oggetto di istanza e loro incidenza sugli insediamenti esistenti o su quelli programmati, fermo restando l'obbligo di preventiva valutazione dell'impatto ambientale delle iniziative medesime e di ogni altra esigenza correlata alla tutela dall'inquinamento dei suoli e delle acque nonché alla eventuale bonifica dei suoli.

**Articolo 3  
(localizzazione degli insediamenti)**

1. Le iniziative di cui all'articolo 1 possono essere localizzate su immobili:
  - a) già in proprietà del Consorzio;
  - b) che il Consorzio deve ancora acquisire;
  - c) di proprietà delle ditte che intendono realizzare le iniziative;
  - d) di proprietà di terzi che le ditte promotrici dell'iniziativa intendono acquisire.
2. Nell'ipotesi di cui al comma precedente, lett. b), l'assegnazione è subordinata al perfezionamento dell'acquisto dell'immobile in capo al



Consorzio, escluso ogni diritto a risarcimenti e/o indennizzi nel caso di mancato perfezionamento dell'acquisto medesimo.

3. Nell'ipotesi di cui al comma 1°, lett.d), la disponibilità degli immobili, da intendersi come titolarità della proprietà o di altro diritto reale di godimento sui medesimi, deve sussistere al momento del perfezionamento dell'istruttoria sull'istanza di assegnazione.

#### **Articolo 4 (vendita degli Immobili)**

1. Gli immobili di cui all'articolo 3, comma 1°, lettere a) e b), sono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della stipula della compravendita e così come pervenuti al Consorzio in forza dei rispettivi titoli di provenienza, sulla base di uno schema tipo di contratto approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione, salvo eventuali modifiche che potranno essere apportate al predetto schema in presenza di situazioni specifiche.
2. Nella domanda di assegnazione gli interessati devono, previa esatta localizzazione dell'immobile, fornire preventivamente specifici elementi in ordine all'impatto ambientale dell'insediamento oggetto dell'iniziativa, fermo restando l'obbligo di osservanza dell'art. 40, comma 1° della legge 22 febbraio 1994 n. 146, del d.lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i. e della legislazione regionale in materia.
3. Nella domanda di assegnazione gli interessati debbono altresì fornire specifiche indicazioni in ordine ai potenziali effetti inquinanti, sul suolo e sulle acque, dell'attività oggetto di iniziativa, impegnandosi comunque al rispetto della vigente normativa in materia di tutela delle acque, di difesa del suolo e di smaltimento dei rifiuti tra cui, non esaustivamente: il d. lgs. 3 aprile 2006 n. 152, il d.l. 25 giugno 2008 n. 112 convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 n. 133, il D.P.R. 27 marzo 1992 n. 309, l'art. 3, commi 24° e seguenti della legge 28 dicembre 1995 n. 549, ed ogni altra disposizione di legge o regolamentare attuativa e/o modificativa, anche sopravvenuta.
4. Gli interessati debbono altresì impegnarsi, con la domanda di assegnazione, ad osservare le norme urbanistiche, tecniche ed igienico-sanitarie vigenti nel territorio del Comune nel quale ricade l'iniziativa, nonché la disciplina regolamentare del Consorzio inerente all'utilizzo di ogni servizio che il Consorzio stesso mette a disposizione delle infrastrutture ed iniziative imprenditoriali.
5. Nella domanda di assegnazione, inoltre, gli interessati debbono dare atto di avere preso visione degli immobili e che gli stessi sono idonei allo svolgimento dell'iniziativa sotto ogni profilo, compresi quelli igienici, sanitari ed ambientali e che è stata espletata – ove necessario – l'attività di bonifica da eventuali ordigni esplosivi e/o residuati bellici; in caso contrario, devono impegnarsi, a propria cura e spese e senza responsabilità del Consorzio, all'esecuzione di tale operazione prima della stipula della vendita.
6. Nella domanda dev'essere specificato se l'interessato intende procedere



all'acquisto tramite contratti di *leasing*. In tal caso l'assegnazione avverrà nei confronti dell'istante e della società di *leasing* che dovranno assumere tutti gli impegni stabiliti dal presente regolamento, nonché l'impegno a riprodurre tali obblighi nei successivi, eventuali contratti stipulati con terzi. *Analoga procedura dovrà essere seguita qualora l'assegnatario intenda stipulare un contratto di leasing successivamente alla assegnazione e comunque prima della stipula.*

## **Articolo 5 (destinazione degli immobili)**

1. Gli immobili di cui all'articolo 3, lett. a) e b), devono essere dall'acquirente destinati esclusivamente alla localizzazione di insediamenti produttivi, servizi, nonché di ogni altra attività contemplata all'articolo 1, e possono essere trasferiti ad imprenditori costituiti in forma individuale o associata.
2. L'atto di cessione deve contenere:
  - a) l'indicazione dell'attività imprenditoriale da svolgere sull'immobile oggetto di trasferimento e l'impegno dell'acquirente di avviare l'attività entro il termine perentorio stabilito nell'atto di cessione;
  - b) l'impegno dell'acquirente a mantenere sull'immobile l'attività imprenditoriale iniziale, o altra conforme alle previsioni di cui al precedente articolo 1, per un periodo non inferiore a 20 anni dalla stipula. In caso di attività diversa da quella iniziale ma conforme alle previsioni di cui all'art. 1, l'avvio dell'attività medesima è comunque subordinato al preventivo assenso del Consorzio.
  - c) l'impegno dell'acquirente, in caso di vendita, locazione o costituzione sull'immobile di qualunque altro diritto di godimento a favore di terzi, ad acquisire il preventivo assenso da parte del Consorzio ed a riprodurre nel relativo contratto i medesimi impegni di cui alle precedenti lettere a) e b) e l'impegno del terzo all'osservanza degli obblighi di cui alla presente lett. c). L'acquirente è esonerato dagli impegni di cui alla presente lettera c) nel caso in cui il trasferimento in proprietà o in godimento a favore di terzi riguardi uffici e/o unità commerciali inseriti in complessi edilizi direzionali, intendendo come tali i complessi edilizi caratterizzati dalla presenza di parti e/o impianti comuni (a titolo esemplificativo scale, parcheggi, ascensori, impianti, dotazioni antincendio, autorimessa, etc..).
3. E' in facoltà del Consorzio effettuare controlli finalizzati a verificare l'adempimento degli obblighi di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
4. In caso di inadempimento da parte dell'assegnatario ad una qualsiasi delle obbligazioni di cui alle lettere a), b) e c) del precedente comma, il Consorzio può procedere alla risoluzione di diritto del contratto di vendita.
5. Se l'immobile è libero da manufatti, impianti o altre strutture di difficile rimozione, la risoluzione, che deve essere preceduta da diffida a cessare dalla condotta inadempiente con assegnazione di un termine perentorio, ed i cui effetti decorrono automaticamente dal ricevimento, da parte dell'acquirente o del suo avente causa, della successiva comunicazione, da parte del Consorzio, dell'avvenuto inadempimento, implica l'immediato ritrasferimento dell'immobile in capo al Consorzio, che corrisponderà



all'acquirente o al suo avente causa il prezzo originario di vendita maggiorato degli interessi legali al tasso vigente nel periodo intercorso tra la vendita ed il verificarsi del fatto risolutivo, dedotta la penale da stabilirsi nel contratto, e salvo il maggior danno.

6. Se sull'immobile insistono manufatti, impianti o altre strutture di difficoltosa rimozione, il Consorzio può valutare l'opportunità di acquisire anche tali manufatti qualora siano state presentate istanze per iniziative che ne consentano un utile reinvestimento. In tal caso, il Consorzio corrisponde all'acquirente o al suo avente causa il prezzo dei manufatti, stimato da tre arbitri, di cui il primo nominato dal Consorzio, il secondo dall'imprenditore ed il terzo di comune accordo dai due arbitri di parte o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Ancona.
7. Ove difetti la possibilità di effettuare un utile reinvestimento dei manufatti insistenti sull'immobile, gli effetti della risoluzione implicano l'immediato ritrasferimento della proprietà in capo al Consorzio, il quale può diffidare l'assegnatario a provvedere alla rimozione dei manufatti entro un congruo termine, comunque non superiore a 24 mesi. Decorso tale termine, i manufatti sono acquisiti al patrimonio del Consorzio, escluso ogni diritto dell'assegnatario a compensi, risarcimenti e/o indennizzi. Solo qualora il Consorzio riutilizzi detti impianti, sarà corrisposto all'assegnatario il relativo prezzo determinato con le modalità di cui all'ultima parte del comma precedente.
8. Le suindicate cause di risoluzione non pregiudicano l'applicabilità al Consorzio dell'art. 63 della legge 23 dicembre 1998 n. 448, rispetto al quale costituiscono fattispecie alternative e/o aggiuntive.
9. Le disposizioni contenute nei commi 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 del presente articolo non trovano applicazione nel caso in cui il trasferimento in proprietà o in godimento a favore di terzi riguardi uffici e/o unità commerciali realizzate dal Consorzio ed inserite in complessi edilizi direzionali, intendendo come tali i complessi edilizi caratterizzati dalla presenza di parti e/o impianti comuni (a titolo esemplificativo scale, parcheggi, ascensori, impianti, dotazioni antincendio, autorimessa, etc..).

#### **Articolo 6 (servitù)**

1. Il Consorzio può riservarsi il diritto di costituire in ogni tempo a carico dell'immobile oggetto di trasferimento, e limitatamente alle parti di esso non occupate da insediamenti produttivi, anche ai sensi dell'art. 1029 c.c., soltanto le servitù, di volta in volta individuate, strettamente strumentali allo sviluppo ed al potenziamento infrastrutturale degli agglomerati imprenditoriali.
2. Ove il peso imposto ai sensi del comma precedente sia eccessivamente gravoso per l'attività imprenditoriale insediata sul fondo servente, all'assegnatario potrà riconoscersi il diritto alla corresponsione di un indennizzo onnicomprensivo.



## **Articolo 7 (Convenzioni)**

1. E' in facoltà del Consorzio stipulare convenzioni con i proprietari degli immobili di cui alla lett. c) dell'articolo 3 e con gli imprenditori interessati ad avviare attività sugli immobili di cui alla successiva lettera d) dello stesso articolo.
2. Il contenuto di tali convenzioni sarà conforme, per quanto possibile, alle disposizioni del presente regolamento.

## **Articolo 8 (prezzo degli immobili)**

1. Il prezzo di vendita degli immobili ed il canone per la locazione degli stessi è stabilito e periodicamente aggiornato dal Consorzio per singole zone di ciascun agglomerato ovvero per singoli lotti o beni in ragione della loro ubicazione rispetto alle infrastrutture consortili, alle dimensioni, alle caratteristiche, alla destinazione urbanistica e ad ogni altro parametro di valutazione rilevante a giudizio del Consorzio.

## **Articolo 9 (domande)**

1. Fermo restando quanto previsto dal precedente articolo 4, per ottenere l'assegnazione di immobili o l'insediamento di iniziative imprenditoriali, anche in caso di ampliamento e/o variante, gli interessati devono presentare al Consorzio domanda scritta corredata dalla documentazione prevista dagli appositi modelli.
2. Le domande devono essere altresì corredate della ricevuta del versamento di una somma a titolo di contributo per spese di istruttoria, stabilita ed aggiornata periodicamente dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio.
3. Le domande sono esaminate dal Consorzio secondo l'ordine cronologico di presentazione.
4. L'ordine di esame delle domande può essere variato in presenza di gravi motivi di urgenza quale, a titolo non esaustivo, sfratto esecutivo, ovvero per consentire l'avvio di iniziative di particolare rilevanza per dimensioni dell'insediamento produttivo, tempi di realizzazione, tipologia di attività, esigenze occupazionali attuali o programmate; tali ragioni di priorità devono essere dall'interessato adeguatamente documentate all'atto della presentazione della domanda.

## **Articolo 10 (dell'assegnazione)**

1. Il Consorzio, previa istruttoria dei competenti Uffici, decide sulle domande di assegnazione nei successivi sessanta giorni dalla avvenuta presentazione dell'istanza, dandone comunicazione agli interessati.
2. In sede di valutazione delle domande il Consorzio dovrà tenere conto di



ogni modifica dei propri compiti e competenze eventualmente intervenuti nelle more, in ogni caso assumendo la decisione definitiva in coerenza con i programmi e le finalità istituzionali del Consorzio.

3. In caso di accoglimento della domanda, nella delibera di assegnazione dell'immobile deve indicarsi la data di stipula del contratto, previo versamento di un importo pari al 16,5% del prezzo a titolo di caparra confirmatoria, da effettuarsi da parte dell'assegnatario entro e non oltre quindici giorni dal ricevimento della comunicazione della disposta assegnazione, pena la decadenza dalla stessa.
4. Entro sessanta giorni dalla comunicazione della assegnazione, l'assegnatario dovrà versare un ulteriore importo pari al 16,5% del prezzo, pena la decadenza dall'assegnazione.
5. Il saldo dovrà avvenire, al massimo, contestualmente alla stipula del contratto.
6. L'assegnazione non è cedibile a terzi, pena la decadenza immediata.

#### **Articolo 11 (locazione di immobili)**

1. Il Consorzio, previa istruttoria dei competenti Uffici, decide sulle domande di locazione di immobili entro sessanta giorni dalla presentazione della istanza, dandone comunicazione agli interessati.
2. L'istruttoria va in ogni caso condotta in conformità a quanto stabilito dal comma 2° del precedente articolo 10.
3. In caso di accoglimento della domanda, nella comunicazione devono essere indicati gli estremi identificativi dell'immobile, il canone complessivo, il termine per la stipula del contratto nonché l'invito all'interessato ad intervenire a detta stipula.

#### **Articolo 12 (Iniziativa imprenditoriale su immobili non di proprietà consortile ubicati all'interno delle lottizzazioni consortili)**

1. I proprietari di immobili occorrenti per la realizzazione dell'insediamento o di altre attività produttive ai sensi dell'articolo 1, devono presentare domanda al Consorzio ai sensi del precedente articolo 10.
2. Nella domanda deve indicarsi l'impegno dell'interessato a versare al Consorzio i contributi di urbanizzazione per le infrastrutture generali realizzate a cura del Consorzio medesimo.
3. L'ammontare del contributo è stabilito e periodicamente aggiornato dal Consiglio di Amministrazione.
4. Il versamento del contributo va effettuato dopo l'accoglimento della domanda di utilizzo degli immobili, nei termini stabiliti dalla delibera di approvazione.
5. Il mancato versamento dei contributi entro il termine di cui al precedente comma 4° implica la decadenza del diritto dell'interessato alla realizzazione dell'iniziativa.





### **Articolo 13 (deroghe)**

1. In casi di:
  - a) comprovata ed estrema urgenza;
  - b) necessità di realizzare iniziative ed infrastrutture di particolare complessità e rilevanza, economica e tecnica;
  - c) necessità di conformare gli atti di assegnazione, vendita o locazione ad accordi e convenzioni intervenuti con i Comuni consorziati o con altri enti;
  - d) opportunità di indire procedure d'asta in relazione alla peculiarità del bene oggetto di procedura;il Consorzio, con delibera motivata, può derogare alle disposizioni del presente regolamento, fermo restando l'obbligo di assicurare le finalità ed i programmi consortili.

### **Articolo 14 (norma finale)**

1. Il Consorzio può stabilire particolari forme di incentivazione per il processo di sviluppo economico ed occupazionale nelle aree di sua competenza, anche in relazione agli oneri di manutenzione delle infrastrutture realizzate, ed anche in collaborazione con altri soggetti ed enti, consorziati e non.
2. Nell'ipotesi di cui al comma 1° del presente articolo, l'assegnatario è tenuto ad accettare le pattuizioni ed ogni clausola, anche relativa agli oneri di manutenzione, contenuta nelle convenzioni stipulate dal Consorzio.



All. C

**SCHEMA TIPO DI CONTRATTO DI VENDITA DI IMMOBILI  
NELL'AMBITO TERRITORIALE DEL CONSORZIO Z.I.P.A. CON  
FINANZIAMENTO DA PARTE DI SOCIETA' DI LEASING**

Premesso

- che la ditta ..... (in appresso denominata "la Ditta"), con domanda del ....., pervenuta al Consorzio Zone Imprenditoriali Provincia di Ancona (in appresso "il Consorzio") in data ..... ha chiesto l'assegnazione del terreno ubicato in Comune di ....., distinto in catasto al fg. ...., part. ...., sub. ...., con destinazione urbanistica ....., ricadente nell'ambito territoriale del Consorzio per la realizzazione della seguente iniziativa imprenditoriale: .....
- che nella domanda medesima la Ditta ha dichiarato di voler procedere all'acquisto mediante stipula di un contratto di *leasing* con la Società ..... (in appresso denominata "la società di *leasing*"), ai sensi dell'art. 4, comma 6° del regolamento per l'assegnazione, la vendita e la concessione alle imprese di immobili per l'insediamento di attività produttive approvato dal Consiglio di Amministrazione con delibera n. 3357 del 21.9.1999 (in appresso denominato "il regolamento");
- che, con provvedimento del ....., n. ...., è stata disposta in favore della Ditta e della società di *leasing* l'assegnazione del predetto terreno;  
*oppure, in alternativa agli ultimi due capoversi, i seguenti due:*

- che con provvedimento del ....., n. ...., è stata disposta in favore della Ditta l'assegnazione del predetto terreno e che successivamente, con comunicazione del ....., la Ditta ha dichiarato di voler stipulare, ai fini dell'acquisto, un contratto di *leasing* con la società ..... (in appresso denominata "la società di *leasing*") ai sensi dell'art. 4, comma 6°, ultimo periodo del regolamento per l'assegnazione, la vendita e la concessione alle imprese di immobili per l'insediamento di attività produttive approvato dal Consiglio di Amministrazione con delibera n. 3357 del 21.9.1999 (in appresso denominato "il regolamento");



- che (la Ditta/la società di *leasing*) ha provveduto al versamento della caparra confirmatoria e della successiva quota del 16,5% del prezzo complessivo stabilito per il trasferimento del predetto immobile ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 del regolamento che, allegato al presente contratto, ne forma parte integrante e sostanziale e viene dalla Ditta e dalla società di *leasing* sottoscritto in ogni sua pagina per accettazione;
- che la società di *leasing* acquisterà l'immobile predetto al solo scopo di concederlo in locazione alla Ditta in virtù del contratto di locazione finanziaria (stipulando/tra dette parti stipulato in data .....)

tutto ciò premesso tra il Consorzio, la Ditta e la società di *leasing* si conviene e si stipula quanto segue:

#### **Art. 1**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto ed hanno valore interpretativo.

#### **Art. 2**

Il Consorzio vende e trasferisce alla società di *leasing*, che accetta ed acquista al fine di consentire alla Ditta l'utilizzazione imprenditoriale dell'immobile secondo quanto pattuito nelle premesse ed al successivo art. 5, il terreno di sua proprietà ubicato in tenimento di ....., distinto in catasto al fg. ...., part. ...., sub ..... e meglio identificato nella allegata planimetria che è parte integrante del presente atto.

#### **Art. 3**

Il terreno è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti i diritti, pesi, oneri e servitù dei quali la Ditta e la società di *leasing* dichiarano con il presente atto di avere assunto piena conoscenza, rinunciando sin d'ora ad ogni eccezione, diritto e ragione anche per la presenza di vizi occulti, dei quali pure la Ditta e la società di *leasing* dichiarano di avere accertato l'inesistenza.



#### Art. 4

La Ditta e la società di *leasing* rispettivamente confermano ed assumono gli impegni, oggetto della domanda di assegnazione, di cui all'art. 4 del regolamento. In particolare confermano e dichiarano, per quanto di rispettiva spettanza, l'impegno di osservare l'art. 40, comma 1° della legge 22 febbraio 1994 n. 16, del D.P.R. 12 aprile 1996 e della legislazione regionale in materia, nonché di osservare la vigente normativa in materia di tutela delle acque, di difesa del suolo e di smaltimento dei rifiuti tra cui, non esaustivamente: la legge 10 maggio 1976 n. 319, la legge 18 maggio 1989 n. 183, la legge 28 agosto 1989 n. 305, il D.P.R. 27 marzo 1992 n. 309, il d.lgs. 5 febbraio 1997 n. 22, il d.lgs. 11 maggio 1999 n. 152, l'art. 3, commi 24° e seguenti della legge 28 dicembre 1995 n. 549, ed ogni altra disposizione di legge o regolamentare attuativa e/o modificativa, anche sopravvenuta.

La Ditta e la società di *leasing* si impegnano inoltre ad osservare le norme urbanistiche, tecniche ed igienico-sanitarie vigenti nel territorio del Comune di ....., nonché la disciplina regolamentare del Consorzio inerente all'utilizzo di ogni servizio che il Consorzio stesso mette a disposizione delle infrastrutture ed iniziative imprenditoriali.

La Ditta e la società di *leasing* dichiarano di avere preso visione degli immobili e che gli stessi sono idonei allo svolgimento dell'iniziativa sotto ogni profilo, compresi quelli igienici, sanitari ed ambientali, e che gli immobili interessati dall'iniziativa sono stati resi oggetto di bonifica da eventuali ordigni esplosivi e/o residuati bellici (*eventuale*).

#### Art. 5

La Ditta si impegna a svolgere, e la società di *leasing* a far svolgere sul terreno oggetto di vendita la seguente attività imprenditoriale: ..... e di avviarla entro il termine essenziale del ..... . Su richiesta della Ditta, il Consorzio può prorogare tale termine per un periodo non superiore a dodici mesi.



La Ditta e la società di *leasing* si impegnano a mantenere sull'immobile l'attività imprenditoriale iniziale, o altra conforme alle previsioni di cui all'art. 1 del regolamento, per un periodo non inferiore a 20 (venti) anni dalla stipula del presente atto. In caso di attività diversa da quella iniziale, ma conforme alle previsioni di cui all'art. 1 del regolamento, l'avvio dell'attività medesima è comunque subordinato al preventivo assenso esplicito del Consorzio, fermo restando l'obbligo di assicurare la conformità dell'attività alle finalità di sviluppo imprenditoriale perseguite dal Consorzio.

In caso di vendita, locazione o costituzione sull'immobile di qualunque altro diritto di godimento a favore di terzi, la società di *leasing* o la Ditta, ove quest'ultima abbia esercitato il diritto di opzione per l'acquisto secondo quanto previsto nel contratto di *leasing*, si impegnano ad acquisire il preventivo assenso da parte del Consorzio ed a riprodurre nel relativo contratto i medesimi impegni e patti di cui al presente articolo nonché dei successivi articoli 6, 7 e 8, compreso l'impegno del terzo acquirente di osservare, a sua volta, tutti i medesimi obblighi.

#### **Art. 6**

La proprietà e ogni altro diritto di godimento sui beni oggetto di trasferimento sui quali non sia stata avviata l'attività imprenditoriale di cui all'articolo 5 non sono cedibili, totalmente o parzialmente, sia da parte della società di *leasing*, sia da parte della Ditta, sia dai loro aventi causa, per il periodo di tre anni decorrenti dalla assegnazione definitiva, salvo preventivo assenso esplicito da parte del Consorzio.

Analogo divieto, salvo preventivo assenso esplicito del Consorzio, vige nel caso di cessione di una quota del capitale sociale della Ditta superiore al 50%. La Ditta e la società di *leasing*, per quanto di rispettiva spettanza, si impegnano a riprodurre tale divieto negli eventuali atti di cessione stipulati con i terzi acquirenti.

La Ditta e la società di *leasing* si impegnano a comunicare al Consorzio la modifica della propria struttura e della propria ragione sociale, mediante invio di lettera raccomandata A/R entro dieci giorni dalla intervenuta variazione.



## Art. 7

Nei casi in cui sia previsto, a norma degli articoli 5 e 6, il preventivo assenso esplicito del Consorzio, le parti si danno reciprocamente atto che esso è condizionato alla preventiva assunzione dell'obbligo da parte della società di *leasing* o della Ditta, nel caso di avvenuto esercizio da parte di quest'ultima del diritto di opzione per l'acquisto, o dei loro aventi causa, a mantenere sull'immobile la permanente ed effettiva destinazione imprenditoriale, ai sensi dell'art. 1 del regolamento.

## Art. 8

In caso di inadempimento da parte della Ditta o della società di *leasing* ad una qualsiasi delle obbligazioni di cui agli articoli 5 e 6, il Consorzio può procedere alla risoluzione di diritto del presente contratto.

Se l'immobile è libero da manufatti, impianti o altre strutture di difficoltosa rimozione, la risoluzione, i cui effetti decorrono automaticamente dal ricevimento, da parte della Ditta, della società di *leasing* o del suo avente causa, della comunicazione, da parte del Consorzio, dell'avvenuto inadempimento, implica l'immediato ritrasferimento dell'immobile in capo al Consorzio, che corrisponderà all'ex proprietario o al suo avente causa il prezzo originario di vendita maggiorato degli interessi legali al tasso vigente nel periodo intercorso tra la vendita ed il verificarsi del fatto risolutivo, dedotta la penale che viene qui stabilita nella misura di Lit. ...., pari ad Euro ....., salvo il maggior danno.

Se sull'immobile insistono manufatti, impianti o altre strutture di difficoltosa rimozione, il Consorzio può valutare l'opportunità di acquisire anche tali manufatti qualora siano state presentate istanze per iniziative che ne consentano un utile reinvestimento. In tal caso, il Consorzio corrisponderà alla Ditta o ai suoi aventi causa il prezzo dei manufatti, stimato da tre arbitri, di cui il primo nominato dal Consorzio, il secondo dall'imprenditore ed il terzo di comune accordo dai due arbitri di parte o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Ancona.



Ove difetti la possibilità di effettuare un utile reinvestimento dei manufatti insistenti sull'immobile, gli effetti della risoluzione implicano l'immediato ritrasferimento della proprietà in capo al Consorzio, il quale può diffidare la Ditta a provvedere alla rimozione dei manufatti entro un congruo termine, comunque non superiore a 24 mesi. Decorso tale termine, i manufatti sono acquisiti al patrimonio del Consorzio, escluso ogni diritto della Ditta o dei suoi aventi causa a compensi, risarcimenti e/o indennizzi, eccezion fatta per l'ipotesi in cui il Consorzio riutilizzi detti impianti, nel qual caso sarà corrisposto all'assegnatario il relativo prezzo determinato con le modalità di cui all'ultima parte del comma precedente. Le spese per la demolizione di detti manufatti, ove necessaria, sono a carico della Ditta o dei suoi aventi causa.

Le parti si danno reciprocamente atto che le suindicate cause di risoluzione del presente contratto non pregiudicano l'applicabilità dell'art. 63 della legge 23 dicembre 1998 n. 448, rispetto al quale costituiscono fattispecie alternative e/o aggiuntive.

#### **Art. 9**

Qualunque impianto e manufatto strumentale all'attività imprenditoriale da svolgersi sull'immobile oggetto di vendita deve essere realizzato in conformità al quadro tecnico economico redatto in data \_\_\_\_\_ ed al progetto preliminare redatto in data \_\_\_\_\_ a firma del tecnico \_\_\_\_\_, entrambi depositati tra gli atti del consorzio che controfirmati dalle parti si intendono formare parte integrante e sostanziale del presente atto. La ditta si obbliga altresì ad inviare al consorzio copia conforme all'originale del titolo abilitativi di cui al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari dell'edilizia, entro 10 gg. dall'avvenuto rilascio da parte del Comune interessato a mezzo raccomandata A.R. Eventuali varianti progettuali dovranno essere previamente approvate dal Consorzio.

Il ritardo nel rilascio di licenze, autorizzazioni e permessi, ivi incluso quello a costruire, ed ogni altro provvedimento necessario all'esecuzione del progetto non costituisce motivo di proroga del termine di avvio dell'attività di cui all'art. 5,



salva la possibilità che il Consorzio conceda la proroga di cui al medesimo articolo. Parimenti tale ritardo non costituisce causa di pretesa di danni nei confronti del Consorzio.

#### **-Art. 10**

Il Consorzio si riserva la facoltà di insediare su porzioni dell'area oggetto di vendita, non interessate dagli insediamenti strumentali all'attività imprenditoriale, servizi ed impianti, interrati e/o in superficie, e/o linee aeree comunque destinati a servire gli agglomerati industriali del Consorzio medesimo. All'uopo, s'intende costituita sin da oggi la relativa servitù perenne senza diritto alcuno della Ditta, della società di *leasing* o di loro aventi causa a corrispettivi o indennizzi, atteso che di tale peso le parti hanno già tenuto conto nella determinazione del prezzo.

#### **Art. 11**

In previsione della necessità di realizzare l'intera zona industriale ZIPA di cui il terreno oggetto di vendita è parte, e con riferimento al piano di lottizzazione approvato con delibera ....., il Consorzio si riserva la facoltà, e la Ditta e la società di *leasing* accettano, di procedere ad ogni necessario adempimento di carattere tecnico ed amministrativo, anche ai sensi degli artt. 13 e 14 del regolamento.

Inoltre, ai sensi dell'art. 6 del regolamento, il Consorzio si riserva la facoltà, e la Ditta e la società di *leasing* accettano, di imporre specifiche servitù, anche ai sensi dell'art. 1029 c.c., di passaggio, di acquedotto, di scarico, di appoggio e di infissione di chiusa, di elettrodotto, di passaggio di linee di telecomunicazioni di qualsiasi tipo, purché strettamente strumentali allo sviluppo ed al potenziamento infrastrutturale degli agglomerati imprenditoriali. Ove il peso imposto sia eccessivamente gravoso per l'attività imprenditoriale insediata sul fondo servente, al proprietario del fondo servente è riconosciuto il diritto alla corresponsione di un indennizzo omnicomprensivo da determinarsi a cura del Consorzio.

#### **Art. 12**





La Ditta e la società di *leasing* dichiarano di essere a perfetta conoscenza delle clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di ....., in data ....., accettandone tutti gli effetti formali e sostanziali.

### **Art. 13**

Ai sensi dell'art. 13 del regolamento, la Ditta e la società di *leasing*, per quanto di rispettiva spettanza, accettano sin d'ora, e s'impegnano a far accettare ad eventuali loro aventi causa, ogni deroga necessaria per conformare il presente contratto ad accordi e convenzioni intervenuti con i Comuni consorziati o con altri enti, fermo restando l'obbligo del Consorzio che le deroghe siano disposte al fine esclusivo di assicurare le finalità ed i programmi consortili.

Ai sensi dell'art. 14 del regolamento, la Ditta e la società di *leasing*, per quanto di rispettiva spettanza, accettano altresì, e s'impegnano a far accettare a loro eventuali aventi causa, tutti gli effetti scaturenti dalle determinazioni del Consorzio finalizzate a stabilire particolari forme di incentivazione per il processo di sviluppo economico ed occupazionale nelle aree di competenza consortile, anche in relazione agli oneri di manutenzione delle infrastrutture realizzate, ed anche in collaborazione con altri soggetti ed enti, consorziati e non.

### **Art. 14**

Il prezzo di vendita dell'immobile oggetto del presente contratto è stabilito in Lit. ....., pari ad Euro ....., oltre IVA come per legge.

Le parti si danno reciprocamente atto che tale prezzo è stato integralmente corrisposto al momento della sottoscrizione del presente contratto. Del saldo il Consorzio qui rilascia ampia e formale quietanza.

### **Art. 15**

Ogni controversia insorta in esecuzione del presente contratto tra il Consorzio ed una sola delle altre due parti, sarà deferita ad un Collegio di tre arbitri di cui il primo nominato dal



Consorzio, il secondo dall'altra parte ed il terzo di comune accordo dai due arbitri di parte o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Ancona.

Ogni controversia insorta in esecuzione del presente contratto, nella quale ciascuna delle parti sottoscrittrici il presente contratto rivendichi diritti nei confronti delle altre due, ovvero nella quale comunque emergano posizioni reciproche anche solo parzialmente differenziate, sarà deferita ad un Collegio di cinque arbitri di cui il primo nominato dal Consorzio, il secondo dalla società di *leasing*, il terzo dalla Ditta, e gli altri due di comune accordo dai due arbitri di parte o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Ancona.

In ogni caso la sede dell'arbitrato sarà in Jesi e gli arbitri decideranno secondo diritto.

Il Consorzio Z.I.P.A.

La Ditta

La società di *leasing*

Ai sensi dell'art. 1341 c.c., la Ditta e la società di *leasing* dichiarano di approvare specificamente le seguenti clausole:

**Art. 3** (rinuncia ad eccezioni su vizi, anche occulti, della cosa venduta) – **Art. 5** (obbligo di mantenimento dell'attività imprenditoriale e limitazioni alla libertà contrattuale nei rapporti con i terzi) – **Art. 6** (limitazione alla cedibilità di diritti reali e di godimento nonché di quote sociali) – **Art. 7** (obbligo di mantenimento della destinazione imprenditoriale) – **Art. 8** (risoluzione di diritto ed accollo delle spese di eliminazione manufatti da parte della Ditta) – **Art. 9** (limitazione di responsabilità del Consorzio per diniego di permessi) – **Art. 10** (rinuncia ad indennizzi) – **Art. 13** (limitazione della libertà contrattuale della Ditta e della società di *leasing* nei rapporti con i terzi) – **Art. 15** (clausola compromissoria)



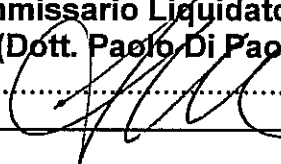
IN LIQUIDAZIONE

ORIGINALE

Certifico che la presente ordinanza è stata pubblicata all'albo pretorio consortile, dal  
.....08/06/2017..... al .....23/06/2017.....e che contro la medesima non sono state prodotte  
opposizioni.

Jesi li, .....30/6/2017.....

**Il Commissario Liquidatore  
(Dott. Paolo Di Paolo)**

.....  


Si attesta che il presente atto è immediatamente eseguibile

Jesi li, .....08/06/2017.....

**Il Commissario Liquidatore  
(Dott. Paolo Di Paolo)**

.....  
