

# ZIPA

CONSORZIO  
ZONE  
IMPRENDITORIALI  
PROVINCIA  
ANCONA

Costituito con D. Pref. n. 9367 del 3/4/1950 - trasformato ai sensi della legge regionale 19/11/96 n. 48 - Ente Pubblico Economico

---

**ORIGINALE**

**N. 467**

**data 30/01/2014**

**Prot. N. 61484**

**Determinazione del Direttore**

**AREA ZIPA ANCONA - DITTA BURATTINI MARCO - AUTORIZZAZIONE A  
LOCARE L'IMMOBILE DI PROPRIETA' ALLA STAR DIESEL 2001 S.R.L. DI JESI -  
AUTOTRASPORTI DI GOBBI STEFANO & C. S.A.S. E MARCO ANTINORI DI  
ANCONA**

PC/cc

**AREA ZIPA ANCONA - DITTA BURATTINI MARCO - AUTORIZZAZIONE A  
LOCARE L'IMMOBILE DI PROPRIETA' ALLA STAR DIESEL 2001 S.R.L. DI JESI -  
AUTOTRASPORTI DI GOBBI STEFANO & C. S.A.S. E MARCO ANTINORI DI  
ANCONA**

Premesso:

- **che** con contratto a rogito Notaio Giovanni Chiorrini di Ancona del 31/12/62, Rep. N. 45532/3508 - reso esecutivo dalla Prefettura di Ancona in data 01/02/63 prot. n. 3593 e registrato ad Ancona il 21/01/63 al n. 2444 - Vol. 9°, il Consorzio Z.I.P.A. cedeva il lotto n.29 distinto al catasto Terreni del Comune di Ancona alla Sez. A Foglio XII ora Foglio 11 mapp. n.5 (già a-h) della superficie catastale di mq. 219, mapp. n.6 (già a-i) della superficie catastale di mq. 10.207 e mapp. n.7 (già a-l) della superficie catastale di mq. 243 per una superficie totale catastale di mq. 10.669, alla Ditta Paolo Paggi nel compendio Z.I.P.A. di Ancona per l'edificazione di un opificio industriale per la costruzione di infissi in ferro ed affini;
- **che** con successivo atto a rogito Notaio Umberto Honorati di Ancona del 12/02/71, Rep. n. 92323/1675, reso esecutivo dalla Prefettura di Ancona in data 15/03/71, Prot. n. 6643 Div. IV e registrato ad Ancona il 04/03/71 Vol. 1024, il Consorzio autorizzava la Ditta Paolo Paggi a cedere parte del lotto di sua proprietà alla Ditta Dorica S.r.l., con sede ad Ancona distinto al Catasto del Comune di Ancona per tipo di frazionamento alla Sez. A Foglio XII ora Foglio II mappale 6/b della superficie catastale di mq. 2.729 e mapp. n. 7/b della superficie catastale di mq. 117 per una superficie complessiva di mq. 2.846 ed all'Impresa C. Davanzali e C. S.n.c. con sede ad Ancona, distinto al catasto del Comune di Ancona per tipo di frazionamento alla sez. A Foglio XII mappali 6/c della superficie catastale di mq. 126 per una superficie catastale di mq. 2.033, confermando tutte le clausole ed i vincoli preesistenti contenuti nel citato atto a rogito Notaio Chiorrini del 31/12/62 Rep. n. 45532/3508;
- **visto e richiamato** l'art. 8 del citato contratto di compravendita del 31/12/62 Rep. 45532/3508 che, tra l'altro, testualmente recita:  
8) *E' fatto assoluto divieto al Signor Paolo Paggi di cedere o in qualsiasi modo sostituire a sé medesimo, nel godimento del terreno compravenduto, altro Ente o persona, anche per modifica di ragione sociale senza esplicito consenso del Consorzio per la zona industriale.*  
*E' fatto eguale divieto per sostituzione nella specie di industrie;*

- **visto e richiamato** l'art. 7 del soprarichiamato contratto di compravendita del 12/02/71 Rep. 92323/1675, che, tra l'altro, testualmente recita:  
*“ Gli immobili vengono compravenduti a misura e non a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e così come si possiedono o si dovrebbero possedere dai venditori insieme con tutti e singoli diritti azioni e ragioni, usi, servitù attive e passive, ed in particolare con tutti gli obblighi, vincoli, servitù clausole risolutive e divieti di vendere e di mutamenti di industria, quali risultano dal citato rogito per Notaio Chiorrini 31/12/1962 trascritto il 06/11/1963 al n° 8145 R.P. clausole tutte che gli acquirenti dichiarano di ben conoscere e accettare e rispettare per sé, successori e aventi causa, e che si estendono automaticamente in coerenza diretta con la premessa o narrativa che precede e con le disposizioni che il “Consorzio Z.I.P.A.” ha stabilito per le costruzioni delle industrie in genere;*
- **considerato che** con atto di compravendita del 07 giugno 1999, rep.n. 95790/7500, a rogito notaio Vittorio Bortoluzzi di Ancona , trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ancona, il 15/06/1999 al n. 11104 del reg. gen e registrato ad Ancona il 23/06/99 al n. 2542 serie 1V, la ditta PAGGI ha venduto alla ditta Burattini Marco, previo benestare ZIPA con determinazione n. 26 del 02/03/1999, esecutiva ai sensi di legge, l'area urbana distinta al NCEU del Comune di Ancona al Foglio 11 mappale 203 della superficie di mq. 1277, riportando tutti gli obblighi e condizioni riportati nella determinazione n. 26/1999 citata;
- **che** con deliberazione n. 3693 del 20/01/2004, esecutiva i sensi di legge, il Comitato Direttivo ha approvato per quanto di competenza e fatti salvi i diritti dei terzi la documentazione presentata ed il progetto relativo alla stabilimento da edificare sull'area acquistata dalla ditta BURATTINI MARCO e la locazione del medesimo una volta costruito alla società NAVINDUSTRIA FORNITURE s..rl. con sede a Zanica (BG) Via Falcone, 2, per lo svolgimento dell'attività da quest'ultima dichiarata, nel rispetto di tutti gli obblighi e vincoli riportati nell'atto deliberativo citato;
- **che** la ditta BURATTINI ha provveduto a trasmettere copia del contratto di locazione commerciale al Consorzio come richiesto nell'atto autorizzativo menzionato;
- **che** con deliberazione n° 3219 del 14/10/97, esecutiva ai sensi di legge, il C.d.A. del Consorzio, in attuazione dell'art. 51/f della legge 127/97, ha autorizzato il Direttore del Consorzio a rilasciare il preventivo benestare alle

ditte richiedenti, demandandogli ampia facoltà per la sottoscrizione di atti inerenti il benessere di cui trattasi;

- **vista e richiamata** la nota del 18/11/2013 prot. N. 61063 , successivamente integrata con note dell'11/12/2013 prot. n. 61226 e 61227 e del 19/12/2013 prot.n. 61308, con le quali la ditta Burattini Marco ha richiesto al Consorzio il rilascio del preventivo assenso consortile alla locazione dello stabilimento in proprietà distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al Foglio 11 mapp. 203 sub. 1-P. T. Categ. F1 superficie mq. 118 e sub. 4 P. T-1 ZC 2 Categ. D/7 Rendita € 5.488,00, alla ditta STAR DIESEL 2001 con sede a Jesi Via Ignazio Silone, 3 , svolgente attività di "progettazione, costruzione e riparazione di generatori, elaborazione , progettazione e trasformazione di motori marini ed industriali, riparazione di veicoli industriali, ecc", alla ditta Antinori Marco, con sede ad Ancona Via Ginelli, 1, svolgente attività di ingegneria e "Autotrasporti di Gobbi Stefano e C. s.a.s. con sede a Offagna , Via Aspigo svolgente l'attività di autotrasporti di merci per conto proprio e terzi", come si evince dalla documentazione tutta presentata ed agli atti di questo Consorzio (denuncia di variazione, planimetria (All. A). Certificati di iscrizione alla C.C.I.A.A. di Ancona, atti costitutivi verbali assemblea soci. Concessioni edilizie) e provveduto al versamento della somma di Euro 488,00 IVA inclusa, quali spese istruttoria pratiche ai sensi della deliberazione n3867 dell'11/02/2008;
- **che** con note del 19/12/2013 prot. n. 61226/2016, prot. N. 61227/2013 e prot.n. 61063/2013 il Consorzio ZIPA ha provveduto a richiedere alla Prefettura di Ancona le verifiche di legge ai sensi dell'art. 67 del D.lgs.n. 159/2011 e s.m.i. relative alle ditte menzionate;
- **preso atto** delle note del 21/01/2014 prot. n. 3805 acquisita al prot. ZIPA n. 61484 del 21/01/2014, del 29/01/2014 prot.n. 5558 acquisita al prot. ZIPA n. 61516 del 30/01/2014, del 28/01/2014 prot.n. 5421 acquisita al prot. ZIPA N. 61524.. del 30/01/2014, con la quale la Prefettura di Ancona, esperiti gli accertamenti di legge, informa che a carico della società e dei soggetti elencati richiesti dal Consorzio non sussistono le cause di divieto o di sospensione di cui all'art. 87 del D.lgs. n. 159/2011;
- **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 approvato dal C.d.A. con propria deliberazione n. 3358, integrato con deliberazione n. 3366 dell'08/10/1999, modificato con deliberazione n. 3372 del 19/11/1999 e con deliberazione 3719 del 07/10/2004, tutte esecutive ai sensi di legge (All. C);
- **preso atto** delle finalità delle operazioni di cui si chiede l'autorizzazione fermo restando il rispetto degli obblighi imposti con gli atti di acquisto del 31/12/62, Rep. N. 45532/3508 - reso esecutivo dalla Prefettura di Ancona in data 01/02/63 prot. n. 3593 e registrato ad Ancona il 21/01/63 al n. 2444 - Vol. 9°, del 12/02/71, Rep. n. 92323/1675, reso esecutivo dalla Prefettura di Ancona in data 15/03/71, Prot. n. 6643 Div. IV e registrato ad Ancona il 04/03/71 Vol. 1024 e del 07 giugno 1999, rep.n. 95790/7500, a rogito notaio Vittorio Bortoluzzi di Ancona , trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ancona, il 15/06/1999 al n. 11104 del reg. gen e registrato ad Ancona il 23/06/99 al n. 2542 serie 1V, 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 PPE in Variante dello stesso PRG del Comune di Ancona;
- **che** la ditta STAR DIESEL 2001 s.r.l. , futura locataria dell'immobile, dovrà dichiarare sul contratto di locazione commerciale la seguente locuzione:  
*"la ditta STAR DIESEL 2001 con sede a Jesi Via Ignazio Silone, 3 dichiara - di aver preso esatta e totale visione dei contratti del 31/12/62, Rep. N. 45532/3508 a rogito Notaio Chiorrini di Ancona, del 12/02/71, Rep. n. 92323/1675 a rogito notaio Umberto Honorati di Ancona e del 7 giugno 1999, rep.n. 95790/7500, a rogito notaio Vittorio Bortoluzzi di Ancona - e di volersi assoggettare a tutti i vincoli ed obblighi derivanti nei confronti del Consorzio ZIPA ivi indicati per quanto compatibili e di volersi assoggettare alle prescrizioni ed autorizzazioni comunali vigenti, nonché di accettare tutte le clausole del regolamento "ZIPA" approvato con deliberazione n. 3357 del 21 settembre 1999, modificato con deliberazione del Consiglio Generale n. 588 del 10 ottobre 2012, tutte esecutive ai sensi di legge;*
- **che** la ditta Marco Antinori futura locataria dell'immobile, dovrà dichiarare sul contratto di locazione commerciale la seguente locuzione:  
*"la ditta Marco Antinori con sede ad Ancona Via Ginelli, 1 dichiara - di aver preso esatta e totale visione dei contratti del 31/12/62, Rep. N. 45532/3508 a rogito Notaio Chiorrini di Ancona, del 12/02/71, Rep. n. 92323/1675 a rogito notaio Umberto Honorati di Ancona e del 7 giugno 1999, rep.n. 95790/7500, a rogito notaio Vittorio Bortoluzzi di Ancona - e di volersi assoggettare a tutti i vincoli ed obblighi derivanti nei confronti del*

---

*Consorzio ZIPA ivi indicati per quanto compatibili e di volersi assoggettare alle prescrizioni ed autorizzazioni comunali vigenti, nonché di accettare tutte le clausole del regolamento "ZIPA" approvato con deliberazione n. 3357 del 21 settembre 1999, modificato con deliberazione del Consiglio Generale n. 588 del 10 ottobre 2012, tutte esecutive ai sensi di legge;*

- **che** la ditta AUTOTRASPORTI GOBBI STEFANO & C. s.a.s. , futura locataria dell'immobile, dovrà dichiarare sul contratto di locazione commerciale la seguente locuzione:  
*"la ditta AUTOTRASPORTI di GOBBI STEFANO & C.s.a.s. con sede ad Offagna Via Aspigo, 8 dichiara - di aver preso esatta e totale visione dei contratti del 31/12/62, Rep. N. 45532/3508 a rogito Notaio Chiorrini di Ancona, del 12/02/71, Rep. n. 92323/1675 a rogito notaio Umberto Honorati di Ancona e del 7 giugno 1999, rep.n. 95790/7500, a rogito notaio Vittorio Bortoluzzi di Ancona - e di volersi assoggettare a tutti i vincoli ed obblighi derivanti nei confronti del Consorzio ZIPA ivi indicati per quanto compatibili e di volersi assoggettare alle prescrizioni ed autorizzazioni comunali vigenti, nonché di accettare tutte le clausole del regolamento "ZIPA" approvato con deliberazione n. 3357 del 21 settembre 1999, modificato con deliberazione del Consiglio Generale n. 588 del 10 ottobre 2012, tutte esecutive ai sensi di legge;*
- **ritenuto** 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;
- **ritenuto** doversi dare al presente provvedimento immediata eseguibilità, stante l'urgenza manifestata dalle ditte interessate;
- **vista** la Legge Regionale n. 48 del 19/11/96 e lo Statuto consortile;

## DETERMINA

- 1) **di autorizzare**, per quanto di competenza, **la Ditta "Marco Burattini "** con sede ad Ancona , Via B. Gigli, 5, proprietaria dell'immobile sito nel compendio Z.I.P.A. di Ancona - **a cedere in locazione** l'immobile di sua proprietà, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al Foglio 11 mapp. 203 sub. 1-P. T. Categ. F1 superficie mq. 118 e sub. 4 P. T-1 ZC 2 Categ. D/7 Rendita € 5.488,00, **alle ditte STAR DIESEL 2001 s.r.l. con sede a Jesi Via I. Silone13, Marco Antinori , Via Ginelli, 1 di Ancona e Autotrasporti di Stefano Gobbi & C. s.a.s. con sede a Offagna, Via Aspigo, 8, come**

meglio individuato nella planimetria allegata alla presente determinazione (All. A), per lo svolgimento della rispettive attività e per le motivazioni di cui alle premesse, in conformità alla documentazione allegata alla richiesta, subordinatamente alle normative comunali vigenti, per quanto riguarda la destinazione d'uso dell'immobile e quindi in sintonia con la destinazione urbanistica prevista dal PRG e dal PPE in Variante dello stesso PRG del Comune di Ancona;

- 2) **di confermare** inoltre tutte le clausole ed i vincoli preesistenti contenute nei citati contratti del 31/12/62, Rep. N. 45532/3508 a rogito Notaio Chiorrini di Ancona, del 12/02/71, Rep. n. 92323/1675 a rogito notaio Umberto Honorati di Ancona e del 7 giugno 1999, rep.n. 95790/7500, a rogito notaio Vittorio Bortoluzzi di Ancona -, in quanto compatibili con la situazione attuale e subordinatamente alle eventuali prescrizioni ed autorizzazioni comunali vigenti, con particolare riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile 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), che dovranno essere accettate in toto dalle ditte, riportando sui rispettivi contratti di locazione le seguenti locuzioni:

**Contratto locazione BURATTINI/STAR DIESEL 2002 s.r.l:**

- ***"la ditta STAR DIESEL 2001 con sede a Jesi Via Ignazio Silone, 3 dichiara - di aver preso esatta e totale visione dei contratti del 31/12/62, Rep. N. 45532/3508 a rogito Notaio Chiorrini di Ancona, del 12/02/71, Rep. n. 92323/1675 a rogito notaio Umberto Honorati di Ancona e del 7 giugno 1999, rep.n. 95790/7500, a rogito notaio Vittorio Bortoluzzi di Ancona - e di volersi assoggettare a tutti i vincoli ed obblighi derivanti nei confronti del Consorzio ZIPA ivi indicati per quanto compatibili e di volersi assoggettare alle prescrizioni ed autorizzazioni comunali vigenti, nonché di accettare tutte le clausole del regolamento "ZIPA" approvato con deliberazione n. 3357 del 21 settembre 1999, modificato con deliberazione del Consiglio Generale n. 588 del 10 ottobre 2012, tutte esecutive ai sensi di legge;***

**Contratto locazione BURATTINI/ANTINORI:**

- ***"la ditta Marco Antinori con sede ad Ancona Via Ginelli, 1 dichiara - di aver preso esatta e totale visione dei contratti del 31/12/62, Rep. N. 45532/3508 a rogito Notaio Chiorrini di Ancona,***

*del 12/02/71, Rep. n. 92323/1675 a rogito notaio Umberto Honorati di Ancona e del 7 giugno 1999, rep.n. 95790/7500, a rogito notaio Vittorio Bortoluzzi di Ancona - e di volersi assoggettare a tutti i vincoli ed obblighi derivanti nei confronti del Consorzio ZIPA ivi indicati per quanto compatibili e di volersi assoggettare alle prescrizioni ed autorizzazioni comunali vigenti, nonché di accettare tutte le clausole del regolamento "ZIPA" approvato con deliberazione n. 3357 del 21 settembre 1999, modificato con deliberazione del Consiglio Generale n. 588 del 10 ottobre 2012, tutte esecutive ai sensi di legge;*

**Contratto locazione BURATTINI/AUTOTRASPORTI di Gobbi Stefano e C.s.a.s:**

- *"la ditta AUTOTRASPORTI di GOBBI STEFANO & C.s.a.s. con sede ad Offagna Via Aspigo, 8 dichiara - di aver preso esatta e totale visione dei contratti del 31/12/62, Rep. N. 45532/3508 a rogito Notaio Chiorrini di Ancona, del 12/02/71, Rep. n. 92323/1675 a rogito notaio Umberto Honorati di Ancona e del 7 giugno 1999, rep.n. 95790/7500, a rogito notaio Vittorio Bortoluzzi di Ancona - e di volersi assoggettare a tutti i vincoli ed obblighi derivanti nei confronti del Consorzio ZIPA ivi indicati per quanto compatibili e di volersi assoggettare alle prescrizioni ed autorizzazioni comunali vigenti, nonché di accettare tutte le clausole del regolamento "ZIPA" approvato con deliberazione n. 3357 del 21 settembre 1999, modificato con deliberazione del Consiglio Generale n. 588 del 10 ottobre 2012, tutte esecutive ai sensi di legge;*
  - *le stesse dovranno avere come nuovo riferimento temporale la data di sottoscrizione del contratto di locazione;*
  - *i contratti di locazione, dovranno essere inviati in copia autentica, munito degli estremi di avvenuta registrazione, a questo Consorzio entro 6 mesi dalla stipula, pena la decadenza della presente determinazione, il tutto sotto la responsabilità delle parti.*
- 3) **di dichiarare** *il presente provvedimento immediatamente eseguibile, stante l'urgenza segnalata dalle ditte richiedenti l'autorizzazione .*

IL DIRETTORE GENERALE

DEL CONSORZIO ZIPA  
(Ing. Leonardo Leoni)

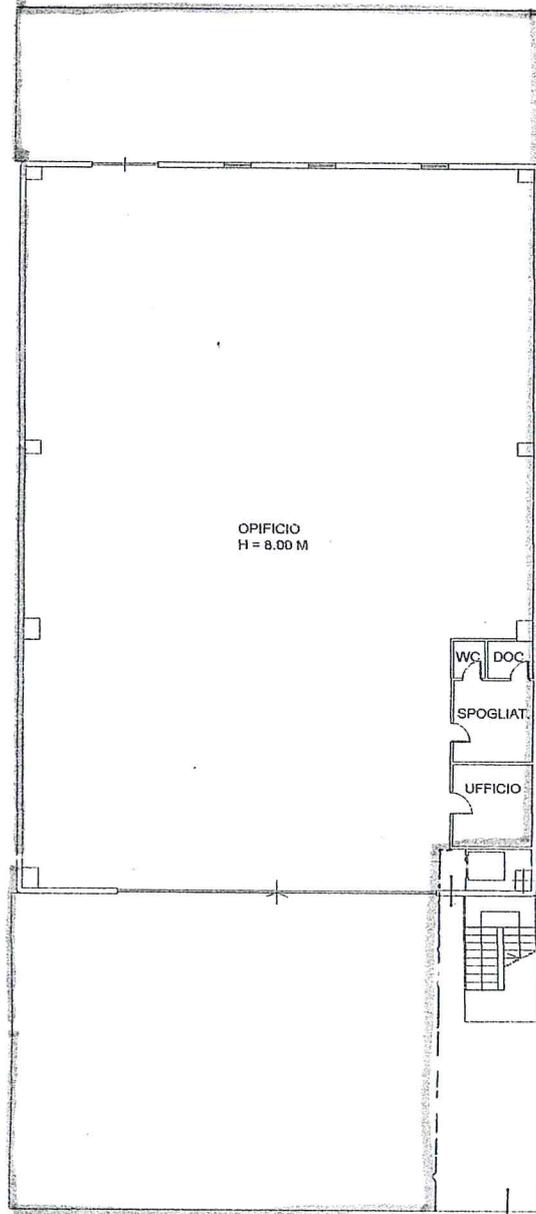
Dichiarazione protocollo n. del  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Ancona  
 Via Del Lavoro

ediv. SMC

Identificativi Catastali:  
 Sezione:  
 Foglio: 11  
 Particella: 203  
 Subalterno: 4

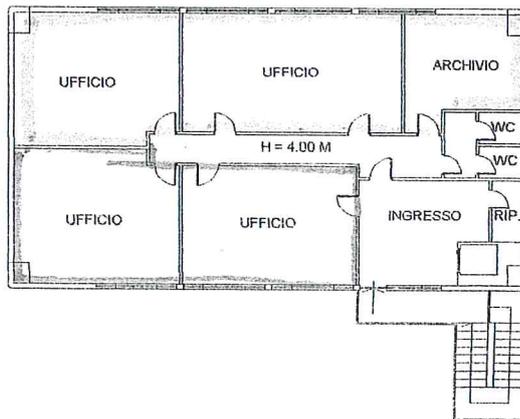
Completata da:  
 Succolini Andrea  
 Iscritto all'albo:  
 Ingegneri  
 Prov. Ancona  
 N. 1111

Al. 4

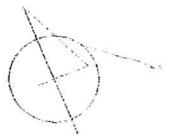


PIANTA PIANO TERRA

- COMUNE AD 1 e 2.
- 1- AUTOTRASPORTI di GOBBI STEFANO & C.
  - 2- DITTA INDIVIDUALE ANTONORI MARCO
  - 3- IAR DIESEL 2001



PIANTA PIANO PRIMO



**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 regolamento 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 difficoltosa 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 omnicomprensivo.



## 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 (iniziative imprenditoriali 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.

Certifico che la presente determinazione è stata pubblicata all'albo pretorio consortile, dal .....**31 GEN. 2014**..... al .....**15 FEB. 2014**.....e che contro la medesima non sono state prodotte opposizioni.

Jesi li, .....**17 FEB. 2014**.....



**Il Direttore  
(Ing. Leonardo Leoni)**

Si attesta che il presente atto è immediatamente eseguibile

Jesi li, .....**17 FEB. 2014**.....



**Il Direttore  
(Ing. Leonardo Leoni)**