

ZIPA

CONSORZIO
ZONE
IMPRENDITORIALI
PROVINCIA
ANCONA

Costituito con D. Pref. n. 9367 del 03/04/1950 - Trasformato con Decr. P.R.G. n. 200 del 29/12/1999 - Ente Pubblico Economico

ORIGINALE

N. 480

DEL 05/11/2014

PROT. N. 62932

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

**AREA ZIPA DI OSTRÀ - ICCREA BANCA IMPRESA S.P.A. -AUTORIZZAZIONE ALLA
LOCAZIONE FINANZIARIA DELL'IMMOBILE IN PROPRIETÀ SITO NEL COMPENDIO ZIPA DI OSTRÀ
IN FAVORE DELLA SOCIETÀ "ISMA COLOR S.R.L DI OSTRÀ**

/pb

**AREA ZIPA DI OSTRA – ICCREA BANCA IMPRESA S.P.A. –AUTORIZZAZIONE ALLA
LOCAZIONE FINANZIARIA DELL'IMMOBILE IN PROPRIETÀ SITO NEL COMPENDIO ZIPA DI OSTRA
IN FAVORE DELLA SOCIETÀ "ISMA COLOR S.R.L DI OSTRA**

IL DIRETTORE GENERALE

Premesso:

- **che** con contratto del 1 febbraio 2007 Rep. n. 29998/7083 a rogito Notaio Dr. Giuseppe Guarracino di Ostra – Registrato a Senigallia il 07/02/2007 al n. 354 serie 1T , trascritto all'Ufficio delle Ipoteche di Ancona il 08/02/2007 al nr. 2493 del reg. formalità, il Consorzio vendeva alla Agrileasing – Banca per il leasing delle banche di credito cooperativo/casse rurali ed artigiane – s.p.a. – Banca Agrileasing. Sp.a. con sede legale in Roma Via Lucrezia Romana, 41/47, il lotto n. 5 e parte del lotto n. 6 del compendio ZIPA di Ostra, distinto al Catasto terreni del Comune di Jesi al Foglio 2 , mappali n. 332, 333, 334, 404, 406, per una superficie complessiva di mq. 5.801, con l'obbligo di concedere il medesimo in locazione finanziaria alla ditta TECNOWOOD s.n.c. di Crognaletti e Montagna con sede in Ostra Via dell'Artigianato, 10 nel rispetto di tutti gli obblighi, vincoli e condizioni riportati nel citato atto;
- **che** con contratto del 15/11/2006 la società Agrileasing – Banca per il leasing delle banche di credito cooperativo/casse rurali ed artigiane – s.p.a. con sede legale in Roma Via Lucrezia Romana, 41/47, provvedeva a stipulare un leasing immobiliare con la società TECNOWOOD s.n.c. di Crognaletti e Montagna con sede in Ostra Via dell'Artigianato, 10 per la realizzazione dell'immobile nel compendio industriale;
- **che** con nota del 04/11/2013 la società Iccrea Banca impresa s.p.a. con sede a Roma Via Lucrezia Romana n. 41/47 (già Banca Agrileasing s.p.a.) comunicava la risoluzione del contratto di leasing immobiliare con la società TECNOWOOD sopramenzionata , richiedendo nel contempo il benestare al Consorzio per il conferimento dell'immobile di proprietà al Fondo immobiliare Securis II per la gestione e futura vendita/locazione dello stesso ad imprese con i requisiti richiesti dal Consorzio;
- **che** il Consorzio con nota del 05/11/2013 e successive del 24/03/2014 e del 7 maggio 2014 provvedeva a richiedere a Sistemica s.p.a., società curatrice del fondo predetto per conto della citata proprietà ICCREA la documentazione integrativa necessaria per la fase istruttoria della pratica;
- **che** con nota del 07/10/2014 la società Iccrea Banca Impresa s.p.a. con sede a Roma Via Lucrezia Romana, n. 41/47 " chiedeva il benestare consortile per la sottoscrizione di un contratto di locazione finanziaria dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ostra al Foglio 2 mapp. 435 P.T e 1°e meglio individuato nelle planimetrie catastali

allegata (All. A1 e A2) in favore della ISMA COLOR s.r.l. con sede ad Ostra Zona ZIPA Via Merloni, 24 avente come oggetto sociale la "PRODUZIONE DI PELLICOLE ED IMPIANTI STAMPA A SUPPORTO DELLA STAMPA OFFSET, ROTOCALCO, SERIGRAFICA E FLEXOGRAFICA, IMPAGINAZIONE E MONTAGGIO DI PELLICOLE", come si evince dalla documentazione presentata (certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A., documentazione per richiesta comunicazione antimafia ai sensi del D.Lgs n. 159/2011, oltre alla documentazione inerente la trasformazione della società Banca Agrileasing s.p.a. e spese istruttoria pratiche per rilascio benestare;

- **che** con nota del 08/10/2014 prot. n. 62935/2014 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 alla società menzionata;
- **preso atto** della nota del 27/10/2014. prot. n. 65166 acquisita 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. 91 del D.lgs. n. 159/2011;
- **che** con successiva nota del 04/11/2014 la società Iccrea Banca Impresa s.p.a ha chiarito che la richiesta di conferimento dell'immobile nel Fondo immobiliare Securis II è da considerarsi decaduta mentre ha confermato la volontà a concedere in locazione finanziaria l'immobile predetto in favore della ISMA Color ;
- **che** pertanto si rende necessario provvedere all'emanazione di un provvedimento per consentire il perfezionamento delle operazioni occorrenti alla vendita ed alla locazione tra le parti interessate;
- **che** con deliberazione n. 3219 del 14/10/97, dichiarata immediatamente eseguibile, il Consiglio di Amministrazione del Consorzio in attuazione dell'art. 51/f della legge 127/97 ha autorizzato il Direttore del Consorzio a rilasciare il preventivo benestare di cui sopra demandandogli ampia facoltà per la sottoscrizione di atti inerenti il benestare di che trattasi;
- **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 con leasing di immobili nell'ambito territoriale del Consorzio ZIPA (All.C), approvato dal C.d.A. con propria deliberazione n°3364 del 05/10/1999, integrato con deliberazione n. 3719 del 07/10/2004, esecutiva ai sensi di legge;

- **preso atto** delle finalità delle operazioni di cui si chiede l'autorizzazione fermo restando il rispetto degli obblighi imposti con l'atto di acquisto del 1 febbraio 2007 Rep. n. 29998/7083 a rogito Notaio Dr. Giuseppe Guarracino di Ostra – Registrato a Senigallia il 07/02/2007 al n. 354 serie 1T, trascritto all'Ufficio delle Ipoteche di Ancona il 08/02/2007 al nr. 2493 del reg. formalità, 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 Iccrea Banca Impresa s.p.a e la società ISMA COLOR S.R.L. si obbligheranno ad accettare e riportare nel redigendo atto di locazione finanziaria, 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. di L. del compendio ZIPA di Ostra e quindi in sintonia con le destinazioni urbanistiche previste dal P.R.G. del Comune di Ostra;
- **ritenuto** che l'adozione del presente atto non contrasta con leggi o regolamenti, ordini o discipline e che il presente provvedimento non comporta oneri finanziari per il Consorzio;
- **vista** l'urgenza manifestata dalle società interessate alla stipula dell'atto occorrente al perfezionamento delle operazioni suddette;
- **vista** la Legge Regionale n°48 del 19/11/96 e lo Statuto consortile;

DETERMINA

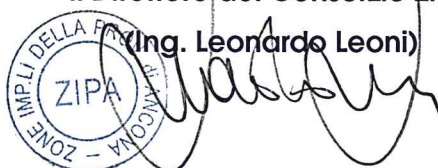
1. **di autorizzare**, per quanto di competenza, la società Iccrea Banca Impresa s.p.a. con sede a Roma Via Lucrezia Romana, n. 41/47 a sottoscrivere il contratto di leasing immobiliare dello stabilimento di proprietà sito nel compendio ZIPA di Ostra, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ostra al Foglio 2 mapp. 435 P.T e 1°e meglio individuato nelle planimetrie catastali allegate (All. A1 e A2) in favore della ISMA COLOR s.r.l. con sede ad Ostra Zona ZIPA Via Merloni, 24 avente l'oggetto sociale e per le motivazioni espresse in premessa, in conformità alla documentazione presentata e depositata agli atti di questo Consorzio, subordinatamente alle normative comunali vigenti ed alla destinazione urbanistica prevista dal P. di L. del compendio ZIPA e dal P.R.G. del Comune di Ostra;
2. **di confermare** inoltre tutte le clausole ed i vincoli preesistenti contenuti nel citato atto di compravendita del 1 febbraio 2007 Rep. n. 29998/7083 a rogito Notaio Dr. Giuseppe Guarracino di Ostra – Registrato a Senigallia il 07/02/2007 al n. 354 serie 1T, trascritto all'Ufficio delle Ipoteche di Ancona il 08/02/2007 al nr. 2493 del reg. formalità, in quanto compatibile con la situazione attuale, con particolare riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile e subordinatamente alle eventuali prescrizioni ed autorizzazioni comunali vigenti, anche 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 21/09/1999, esecutiva ai sensi di legge, (All. B) e dello schema di contratto tipo di compravendita (All. C) approvato con deliberazione n°3364 del 05/10/99, integrato con deliberazione n. 3719 del 07/10/2004, tutte esecutive ai sensi di legge;

3. **di subordinare** la presente autorizzazione alle seguenti condizioni:
4. le società "**Iccrea Banca Impresa s.p.a.**" e "**ISMA COLOR s.r.l.**" dovranno riportare nel contratto di locazione finanziaria:
- una dichiarazione con la quale confermino altresì l'accettazione di tutte le clausole nel 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 ZIPA approvato con deliberazione n. 3364 del 05/10/1999, , integrato con deliberazione n. 3719 del 07/10/2004, esecutiva ai sensi di legge;
- a) per tutto quanto attiene alla specifica situazione così come rappresentata;
- b) le stesse dovranno avere come nuovo riferimento temporale la data di comunicazione del presente provvedimento esecutivo alla data interessata;
- c) l'atto stipulato, dovrà essere inviato a questo Consorzio in copia autentica, munito degli estremi di registrazione, entro 6 mesi dalla stipula, pena la decadenza della presente determinazione;
- il tutto sotto la personale responsabilità del notaio rogante;
5. **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile stante l'urgenza segnalata dalle società sopracitate per la sottoscrizione del contratto necessario.

Il Direttore del Consorzio ZIPA

(Ing. Leonardo Leoni)

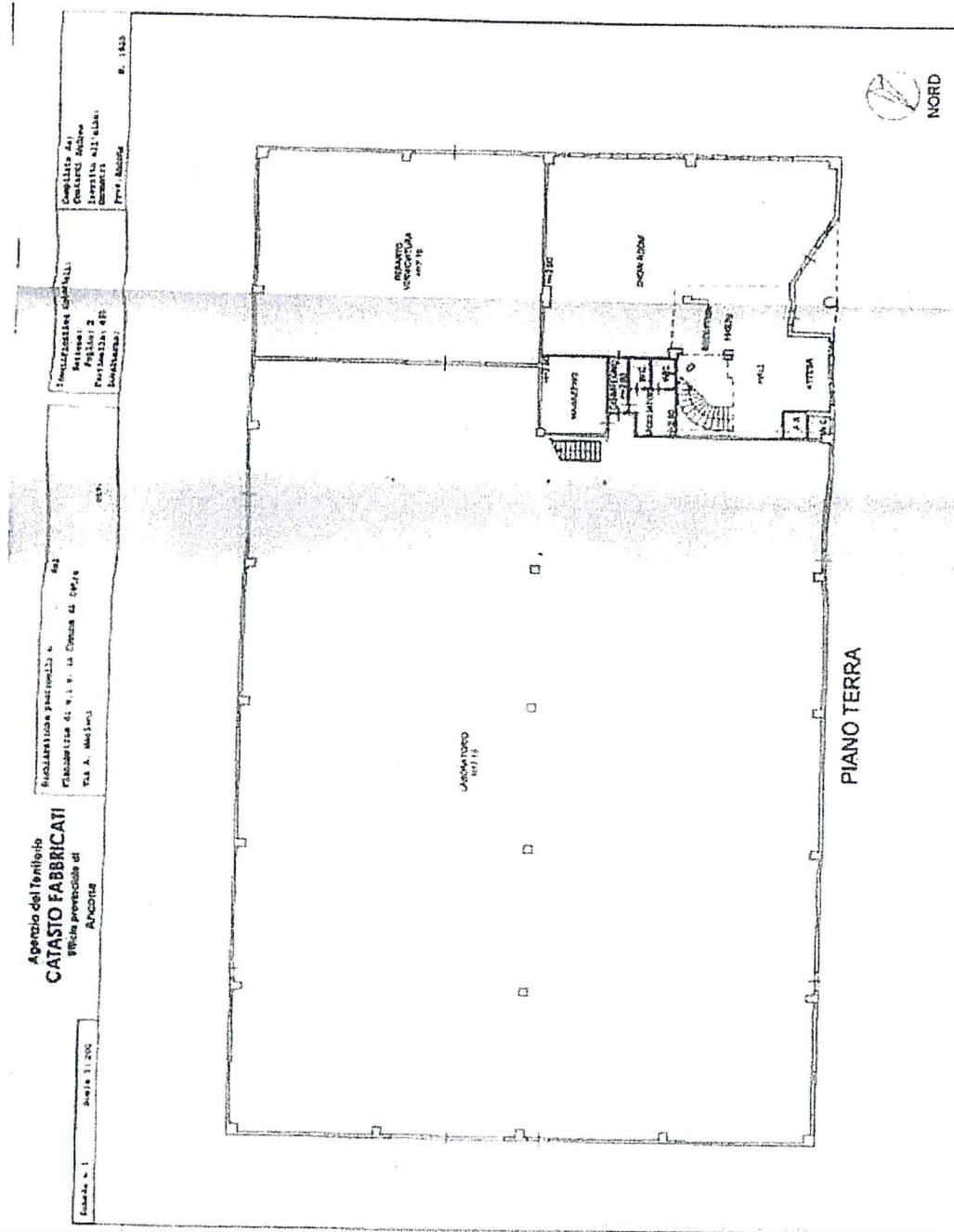


The image shows a circular stamp of the Consorzio ZIPA. The text around the perimeter of the stamp reads "IMPLI DELLA PROV. ANCONA" and "ZONE IMPRENDITORIALI". In the center of the stamp, the word "ZIPA" is written. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink, which appears to be "Leonardo Leoni".

AL 1

Attachment: Cadastral data

PLANIMETRIA CATASTALE

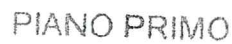


Alle An

PLANIMETRIA CATASTALE

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di v.v. u. in Comune di Oleggio	
Via A. Nicotri _____	
riv. _____	
Identificativa Catastale: Sezione: _____ Foglio: 7 Particella: 435 Subalterno: _____	Compilata da: Contardi Andrea Iscritta all'albo: Geometri Prov. Ancona M. 1940

May 22 1960



NORD

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 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.

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.

Al. e

**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)

ORIGINALE

Certifico che la presente determinazione è stata pubblicata all'albo pretorio consortile, dal 08/11/2016 al 28/11/2016 e che contro la medesima non sono state prodotte opposizioni.

Jesi lì, 24.11.2016



Il Direttore Generale
(Ing. Leonardo Leoni)

Si attesta che il presente atto è divenuto esecutivo per decorrenza del 15° giorno dalla sua pubblicazione.

Jesi lì, 24.11.2016



Il Direttore Generale
(Ing. Leonardo Leoni)