

IN LIQUIDAZIONE

ORIGINALE

Ordinanza Commissario Liquidatore N. 2 del 25/06/2021 Prot. N. 836

Area ZIPA di Jesi – Società REV Gestione Crediti s.p.a. – Autorizzazione alla vendita di immobile di proprietà alla ditta CAB PLUS s.r.l di Umbertide (PG)

Ordinanza Commissario Liquidatore N. 2 del 25/06/2021 Prot. N. 836

Area ZIPA di Jesi – Società REV Gestione Crediti s.p.a. – Autorizzazione alla vendita di immobile di proprietà alla ditta CAB PLUS s.r.l di Umbertide (PG)

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Premesso:

- **che** con contratto di compravendita del 09/11/2001 a rogito Notaio Marcello Pane di Jesi, Rep. n. 52875/9629, Registrato a Jesi il 22/11/2001 al n. 1210 Serie 1v, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II, di Ancona il 13/11/2001 al n. 13490 del Reg. Particolare, il Consorzio ZIPA vendeva il lotto "a" del comparto 6, facente parte del P.P. dell'Agglomerato industriale di Jesi – 3° lotto - Scheda Progetto Asse Sud ZIPA 3 – D 4.4, distinto al Catasto Terreni del Comune di Jesi al Foglio 25 con il Mappale n. 198 per una superficie complessiva di ettari 1, are 12 e centiare 4, alla società MEDIOCREDITO FONDARIO CENTROITALIA S.p.A. con sede in Ancona – Via Gentile da Fabriano n. 2/4 svolgente attività di Istituto di Credito (appartenente al Gruppo Bancario Banca delle Marche) con successiva locazione finanziaria alla Società Cava Gola della Rossa S.p.A. con sede a Serra San Quirico (AN) – Via Clementina n. 6, per la costruzione di uno stabilimento atto allo svolgimento delle attività svolte dalle società costituenti la stessa – C.B.V. Solex S.p.A., SICAL S.r.l., Commissionaria Trasporti Gola della Rossa S.r.l., e GIACOMETTI S.r.l. - (micronizzazione carbonato di calcio, impresa edile stradale, produzione materiali e componenti edilizi, produzione manufatti in calcestruzzo e autotrasporti nazionali in conto terzi);
- **visto** l'art. 5 del sopracitato contratto del 09/11/2001 a rogito Notaio Marcello Pane di Jesi, Rep. n. 52875/9629 che, tra l'altro testualmente recita: *"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 questa 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"*;
- **che** le società sopra elencate provvedevano ad edificare lo stabilimento progettato nell'area compravenduta e quindi avviare le proprie attività ;
- **che** con atto di fusione a rogito Notaio Sandro scoccianti di Ancona del 25/06/2003, rep. n. 291119, trascritto ad Ancona il 23/07/2003, reg. form. N. 9574, il Mediocredito Fondario Centroitalia s.p.a. 3 si fondeva per incorporazione nella Banca delle Marche s. p. a. con sede ad Ancona; successivamente la Banca delle Marche s. p. a. conferiva poi a Medioleasing s. p.a. il proprio ramo d'azienda riguardante l'attività di leasing, giusto atto Notaio Marcello Pane di Jesi del 25 maggio 2005 rep. n. 57994, registrato a Jesi il 31 maggio 2005;
- **che** con contratto di riscatto anticipato di leasing del 12/04/2012, rep. n. 24098/8324, a rogito notaio Massimo Baldassari di Maiolati Spontini (AN), trascritto ad Ancona il 16/04/2012 al n. 4967 del reg. di formazione, la società Cava Gola della Rossa s. p. a. con sede a Serra San Quirico (AN) acquistava dal Medioleasing s. p. a. l'immobile facente parte della zona ZIPA di Jesi, distinto al NCEU al Foglio 25, mapp. 203, categ. D/7 Rend. € 24.892,00, previo benestare del Consorzio ZIPA, giusta determinazione dirigenziale n. 422 del 12/04/2012, esecutiva nei sensi di legge ;

IN LIQUIDAZIONE

- **che** con contratto di compravendita del 12/04/2012, rep. n. 24100/8325, a rogito notaio Massimo Baldassari di Maiolati Spontini (AN), trascritto ad Ancona il 16/04/2012 al n. 4968 del reg. di formazione, la società Cava Gola della Rossa s.p.a. vendeva a Medioleasing s.p.a l'immobile sopradescritto al fine di concederlo in locazione finanziaria alla ditta Vallesina s.r.l. con sede Serra San Quirico, per lo svolgimento della propria attività nel settore di carpenteria metallica, previo benessere del Consorzio ZIPA, giusta determinazione dirigenziale n. 423 del 12/04/2012, esecutiva nei sensi di legge;
- **che** la Medioleasing s.p.a. è stato poi incorporata da Nuova Banca delle Marche s.p.a. con atto di fusione a rogito notaio Nicola Atlante di Roma del 26/07/2016, rep. n. 52669/26248, registrato a Roma 5 il 29 luglio 2016 al n. 11213 serie 1T, previa autorizzazione della Banca d'Italia ai sensi dell'art. 57 TUB e iscritto nel registro Imprese di Ancona il 28/07/2016 (per la Incorporata) e di Roma il 29 luglio 2016 (per la Incorporante);
- **che**, nell'ambito dei Programmi di risoluzione delle Banche in crisi, con provvedimento del 30.12.2016, la Banca d'Italia ha disposto tra le altre, con efficacia al 01.01.2017, una cessione in favore di REV- Gestione Crediti s.p.a. da parte della Nuova Banca delle Marche s. p. a. avente ad oggetto, tra l'altro, i crediti in sofferenza già di titolarità della controllata Medioleasing s.p.a. e quindi i rapporti giuridici connessi ai diritti e obbligazioni, costituiti anche da crediti e dai beni, rivenienti ai contratti di locazione finanziaria, giusto Decreto della Banca d'Italia del 30.12.2016 prot.n. AN 0062099 rep.n. 1553670;
- **che** con nota del 04/05/2021 pervenuto al Consorzio In data 07/05/2021 prot. Zipa n. 614, integrata con nota 12/05/2021 prot. ZIPA n. 635 del 13/05/2021 e con nota 17/06/2021 prot. ZIPA n. 828 del 18/06/2021 e del 22.06.2021 prot. ZIPA n. 836 del 24.06.2021, la società FININT Revalue spa, procuratrice della REV Gestione Crediti s.p.a. con sede a Roma Via Salaria 44, avente come oggetto sociale: *"l'acquisizione, la gestione e la cessione di crediti in sofferenza e/o altri crediti anomali, e di eventuali rapporti ad essi connessi, ivi inclusi i rapporti riferiti ai contratti di locazione finanziaria e di factoring, a essa ceduti, ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 180/2015, da parte di Nuova Banca delle Marche, s. p.a., Nuova Banca dell'Etruria e del Lazio s. p.a., Nuova Cassa di Risparmio di Chieti s. p. a., Nuova Cassa di Risparmio di Ferrara s. p.a., nonché da parte delle società da esse controllate e/o partecipate, con l'obiettivo di massimizzarne il valore anche attraverso una successiva cessione o la liquidazione della società. In quest'ambito, la società svolge attività di valutazione, fornitura di servizi amministrativi (servicing), gestione, smobilizzo e incasso di crediti, nonché di structuring e negoziazione in relazione a operazioni di gestione, cessione, ristrutturazione o finanziamento di crediti, con la possibilità di acquistare crediti in conto proprio, anche connessi ad operazioni di cartolarizzazione dei crediti di cui alla legge 130/99, ovvero ai sensi della normativa tempo per tempo applicabile..."* ha richiesto il benessere alla vendita degli immobili di proprietà siti nel compendio ZIPA di Jesi, meglio individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Foglio 25 mapp. 203 Categoria D/7 Rend. € 22.982,42, in favore della società CAB PLUS s.r.l. con sede a Umbertide (PG) Via dei Cocciari – Zona Industriale Madonna del Moro, avente come oggetto sociale *"La deformazione a freddo, l'assemblaggio, la lastratura, il montaggio e la verniciatura di parti e/o sottogruppi e moduli in metallo nonché qualsiasi lavorazione afferente l'industria metalmeccanica"*, come si evince dalla documentazione presentata vax (All. A1) visura (All. A2), planimetrie catastali (All. A3 – A4), certificato di destinazione urbanistica (All. A5), documentazione per verifiche antimafia ai sensi del D.lgs n. 159/2011 e s.m.i, visure C.C.I.A. delle società, verbali, atti di provenienza, dichiarazioni privacy, ed attestazioni di avvenuto versamento delle spese istruttoria pratiche, come prevista dalla delibera del Consorzio n. 3867/2008) ;
- **che** il Consorzio ZIPA ha provveduto in data 14/05/2021 prot. ZIPA n. 650 del 17.05.2021 a richiedere alla BDNA Banca Dati Nazionale Antimafia del Ministero dell'Interno la richiesta di Comunicazione

IN LIQUIDAZIONE

ai sensi dell'art. 91 del D. lgs. n. 06/09/2011 e successive modifiche ed integrazioni della società "REV – Gestione Crediti s.p.a.!

- **che** il Consorzio ZIPA ha provveduto in data 14/05/2021 acquisita al prot. ZIPA al n. 648 del 17/05/2021 a richiedere alla BDNA Banca Dati Nazionale Antimafia del Ministero dell'Interno la richiesta di Comunicazione ai sensi dell'art. 91 del D. l. g. s. n. 06/09/2011 e successive modifiche ed integrazioni della società "CAB PLUS s.r.l.;
- **che** gli esiti della istruttoria tecnico-amministrativa condotta dagli uffici consortili – sulla base delle indicazioni risultanti dalle volontà espresse dalle parti interessate al perfezionamento dell'operazione nonché dei documenti depositati agli atti del Consorzio – rivelano la sussistenza dei presupposti per il rilascio della richiesta autorizzazione;
- **che**, peraltro, tale autorizzazione – In quanto da rilasciare in pendenza dei termini per l'acquisizione della comunicazione antimafia – è sottoposto alla condizione risolutiva ex Art. 88 del D.lgs. n. 159/11 e s.m.i., attesa l'urgenza di perfezionamento degli atti nell'ambito del contratto di riscatto da effettuarsi tra REV – Gestione Crediti s.p.a. e la CAB PLUS s.r.l.;
- **che** sussistono, infatti, i motivi di urgenza richieste dal D.Lgs. n. 159/2011 e s.m.i. ai fini del rilascio del nulla osta sotto condizione risolutiva, in relazione a quanto precede;
- **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, assunta dal C.d.A. in data 19/11/1999, modificato con deliberazioni n° 3372 del 19/11/99 e n° 3719 del 07/10/2004, tutte esecutive ai sensi di legge;
- **preso atto** delle finalità delle operazioni di cui si chiede l'autorizzazione, fermo restando il rispetto degli obblighi imposti con gli atti: **a)** del 09/11/2001 a rogito Notaio Marcello Pane di Jesi, Rep. n. 52875/9629, Registrato a Jesi il 22/11/2001 al n. 1210 Serie 1v, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Ancona il 13/11/2001 al n. 13490 del Reg. Particolare, **b)** del 12/04/2012, rep. n. 24098/8324, a rogito notaio Massimo Baldassari di Maiolati Spontini (AN), trascritto ad Ancona il 16/04/2012 al n. 4967 del reg. di formazione, **c)** del 12/04/2012, rep. n. 24100/8325, a rogito notaio Massimo Baldassari di Maiolati Spontini (AN), trascritto ad Ancona il 16/04/2012 al n. 4968 del reg. di formazione, ed in funzione a quanto previsto dal "Regolamento per l'assegnazione delle aree" (All. B) e dallo "schema di contratto tipo" approvati con le deliberazioni sopracitate, che la società "REV- Gestione Crediti s.p.a.." e la ditta "CAB PLUS s.r.l." si obbligheranno ad accettare e riportare nel redigendo atto di compravendita, 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. vigente e successive varianti;
- **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;

IN LIQUIDAZIONE

- **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** da ultimo la delibera della Giunta Regione Marche n. 484 del 29/04/2019 con la quale è stato prolungato al Dott. Paolo Di Paolo l'incarico a Commissario Liquidatore e confermate le modalità che dovranno essere seguite dal Commissario nel condurre le procedure di liquidazione secondo gli artt. 194 e seguenti della Legge Fallimentare di cui al R.D. 267/42 per la liquidazione coatta amministrativa degli Enti Pubblici;
- **vista** la delibera della Giunta Regione Marche n. 637 del 24/05/2021 con la quale è stato nominato il nuovo Commissario Liquidatore nella persona del Dott. Camillo Catana Vallemani;

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 prendere atto** che la Banca d'Italia ha disposto tra le altre, con efficacia al 01.01.2017, una cessione in favore di REV- Gestione Crediti s.p.a. da parte della Nuova Banca delle Marche s. p. a. avente ad oggetto, tra l'altro, dei crediti in sofferenza già di titolarità della controllata Medioleasing s.p.a. e quindi i rapporti giuridici connessi ai diritti e obbligazioni, costituiti anche da crediti e dai beni, rivenienti ai contratti di locazione finanziaria, giusto Decreto della Banca d'Italia del 30.12.2016 prot.n. AN 0062099 rep.n. 1553670, tra i quali l'immobile ricadente in area ZIPA di Jesi, distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 25 mapp. 203, Categ. D/7 rend. € 22.982,42;
3. **di autorizzare**, per quanto di competenza, la società REV- Gestione Crediti s.p.a. con sede a Roma Via Salaria 44, avente l'oggetto sociale di cui alle premesse, alla vendita dell'immobile di proprietà facente parte del compendio ZIPA di Jesi, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Foglio 25 mapp. 203, Categ. D/7, Rendita € 22.982,42, In favore della società CAB PLUS s.r.l con sede a Umbertide (PG) Via dei Cocciari – Zona Industriale Madonna del Moro, avente come l'oggetto sociale di cui alle premesse, come meglio si evince dalle vax (All. A1), visura (All. A2), planimetrie catastali (All. A3-A4), certificato di destinazione urbanistica (All. A5),allegate alla presente ordinanza e dalla documentazione allegata alla richiesta, subordinatamente alle normative comunali vigenti ed alla destinazione urbanistica prevista dal vigente P.R.G. del Comune di Jesi;
4. **di determinare** – ancora conseguentemente ed ulteriormente per l'effetto – che nulla osta, pertanto, all'operazione 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;

IN LIQUIDAZIONE

7. **di confermare**, pertanto, tutte le clausole ed i vincoli preesistenti contenuti nei citati contratti: **a)** del 09/11/2001 a rogito Notaio Marcello Pane di Jesi, Rep. n. 52875/9629, Registrato a Jesi il 22/11/2001 al n. 1210 Serie 1v, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Ancona il 13/11/2001 al n. 13490 del Reg. Particolare, **b)** del 12/04/2012, rep. n. 24098/8324, a rogito notaio Massimo Baldassari di Maiolati Spontini (AN), trascritto ad Ancona il 16/04/2012 al n. 4967 del reg. di formazione, **c)** del 12/04/2012, rep. n. 24100/8325, a rogito notaio Massimo Baldassari di Maiolati Spontini (AN), trascritto ad Ancona il 16/04/2012 al n. 4968 del reg. di formazione, 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) che dovranno essere accettate in toto dalla nuova ditta, e dello schema di contratto tipo di compravendita approvato dal C.d.A. con propria deliberazione n. 3358, integrato con deliberazione n. 3366 dell'08/10/1999, assunta dal C.d.A. in data 19/11/1999, modificato con deliberazioni n° 3372 del 19/11/99 e n° 3719 del 07/10/2004, tutte esecutive ai sensi di legge;
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: **a1)** la società "REV- Gestione Crediti s.p.a." e la ditta "CAB PLUS s.r.l." dovranno sottoscrivere una dichiarazione da riportare nel contratto di compravendita dell'immobile con la quale confermino l'accettazione di tutte le clausole del regolamento ZIPA, approvato con deliberazione n. 3357 del 21/09/1999, modificato con deliberazione del Consiglio Generale n. 588 del 10 ottobre 2012, 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 del 21/09/1999, integrato con deliberazione n. 3366 dell'08/10/1999, modificato con deliberazioni n° 3372 del 19/11/99 e n° 3719 del 07/10/2004, tutte esecutive ai sensi di legge; per tutto quanto attiene alla specifica situazione così come rappresentata; **a1.1)** gli impegni dovranno avere come riferimento temporale la data di comunicazione del presente provvedimento esecutivo alla ditta interessata; **a1.1.1)** 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 società interessate;
9. **di prendere atto** che la presente autorizzazione – in quanto rilasciata in pendenza dei termini per l'acquisizione della comunicazione antimafia – è sottoposto alla condizione risolutiva ex art. 88 del D. L. g. s. n. 159/11 e s. m. i.;
10. **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;
11. **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile, stante l'urgenza segnalata dalle parti richiedenti l'autorizzazione.

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE
(Dott. Camillo Catana Vallemanni)



AU Δ 1)

N=4B22300

E=2381100

IMMOBILE
OGGETTO DI
AUTORIZZAZIONE



Direzione Provinciale di Ancona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ROSANNA IAVAGNILLIO

Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: JESI
Foglio: 25

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

20-Set-2017 17:56:22
Prot. n. T313283/2017

Q



Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2021

Data: 19/04/2021 - Ora: 07.43.44 Fine
Visura n.: T4315 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di JESI (Codice: E388)
Catasto Fabbricati	Provincia di ANCONA
Unità immobiliare	Foglio: 25 Particella: 203

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 25	Particella 203	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria D/7	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	
1											DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 30/11/2020 protocollo n. AN0079414 in atti dal 01/12/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 38763.1/2020)
Indirizzo VIA IGNAZIO SILONE n. 15 n. 17 piano: T-1; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											
Annotazioni											
INTESTATO											

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	REV - GESTIONE CREDITI SOCIETÀ PER AZIONI con sede in ROMA	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 30/12/2016 protocollo n. AN0062099 Voltura in atti dal 13/09/2018 Repertorio n.: 1553670 Rogante: BANCA D'ITALIA Sede: ROMA Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO (n. 7060.1/2018)	REV - GESTIONE CREDITI SOCIETÀ PER AZIONI con sede in ROMA	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 30/12/2016 protocollo n. AN0062099 Voltura in atti dal 13/09/2018 Repertorio n.: 1553670 Rogante: BANCA D'ITALIA Sede: ROMA Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO (n. 7060.1/2018)		
1	REV - GESTIONE CREDITI SOCIETÀ PER AZIONI con sede in ROMA	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 30/12/2016 protocollo n. AN0062099 Voltura in atti dal 13/09/2018 Repertorio n.: 1553670 Rogante: BANCA D'ITALIA Sede: ROMA Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO (n. 7060.1/2018)	REV - GESTIONE CREDITI SOCIETÀ PER AZIONI con sede in ROMA	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 30/12/2016 protocollo n. AN0062099 Voltura in atti dal 13/09/2018 Repertorio n.: 1553670 Rogante: BANCA D'ITALIA Sede: ROMA Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO (n. 7060.1/2018)	13653361009*	(1) Proprietà per 1/1

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E388 - Sezione - Foglio 25 - Particella 203

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

See A21

AL 131

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ancona

Dichiarazione protocollo n. AN0079414 del 01/12/2020

Comune di Jesi

Via Ignazio Silone

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 25

Particella: 203

Subalterno:

Compilata da:

Ugili Paolo

Isoritto all'albo:
Geometri

Prov. Ancona

N. 1971

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:1000

mapp. 208

mapp. 28

mapp. 209

mapp. 179

CORTE ESCLUSIVA

via Ignazio Silone

PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/12/2020 - Comune di JESI (E388) - < Foglio: 25 Particella: 203 > - Sub:
VIA IGNAZIO SILONE n. 15 n. 17 piano: T-1;



AL A4)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ancona

Dichiarazione protocollo n. AN0079414 del 01/12/2020

Comune di Jesi

Via Ignazio Silone

oiv. 15-17

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 25

Particella: 203

Subalterno:

Compilata da:
Ugili Paolo

Iscritto all'albo:
Geometri

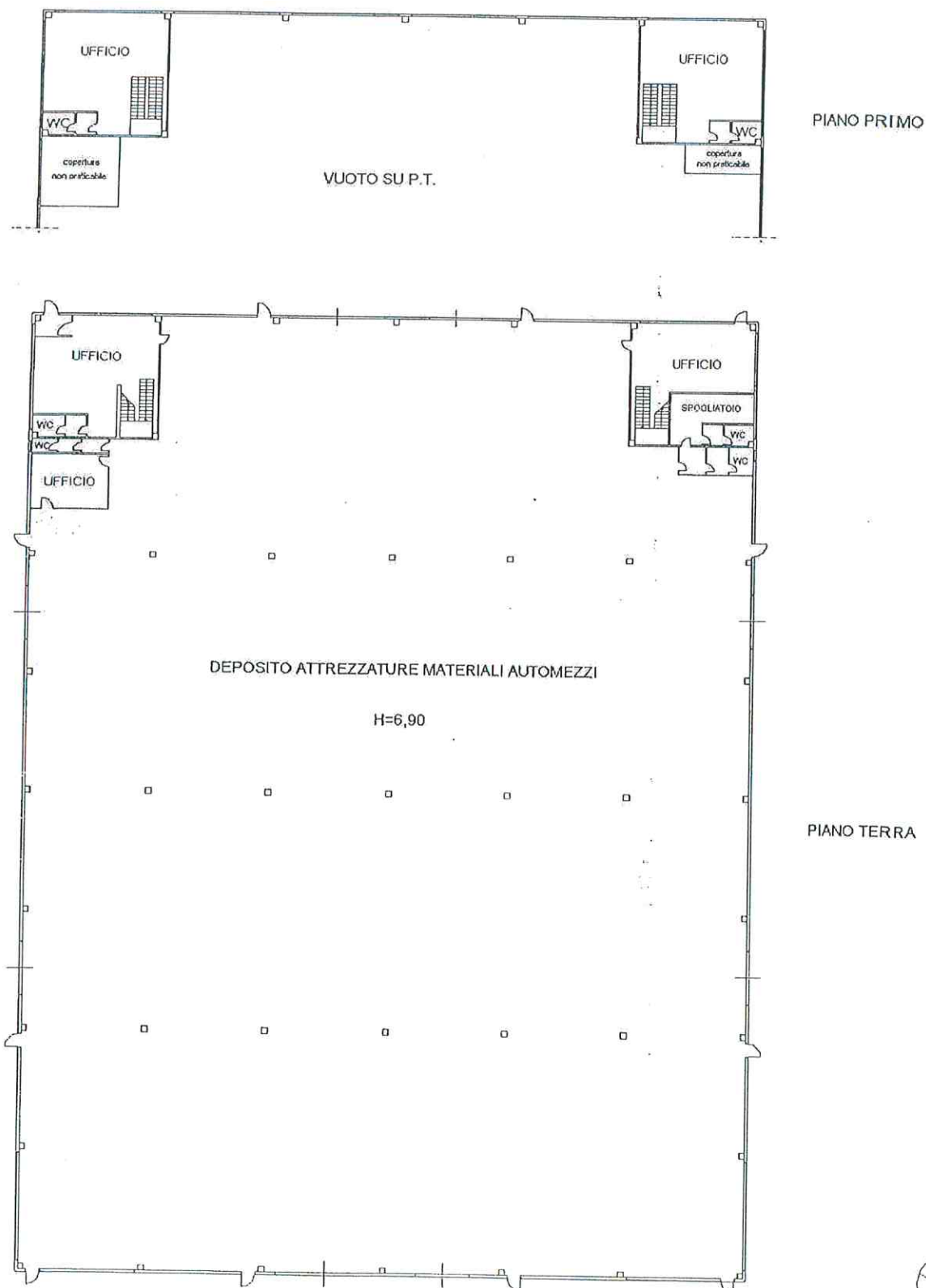
Prov. Ancona

N. 1971

Planimetria

Scheda n. 2

Scala 1:500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/12/2020 - Comune di JESI(E388) - < Foglio: 25 Particella: 203 > - Sub:
VIA IGNAZIO SILONE n. 15 n. 17 piano: T-1;





COMUNE DI JESI

C.F. e P.I. 00135880425 - P.zza Indipendenza, 1 - 60035 Jesi (AN) - Tel. 0731 5381
<http://www.comune.jesi.an.it> – PEC protocollo.comune@legalmail.it

AREA SERVIZI TECNICI

Servizio Assetto del Territorio e Tutela Ambientale

Pratica n°38/2021/CERT
Riscontro al prot. n° 16913 del 16/03/2021

Marca da bollo
Identificativo:
01200197440789
del 15/03/2021

Certificato di Destinazione Urbanistica

D.P.R. n. 380 del 06/06/2001

AREA SERVIZI TECNICI
SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO E TUTELA AMBIENTALE

IL RESPONSABILE

VISTA la richiesta presentata dal Sig. PAOLO UGILI protocollo comunale n. 16913 del 16/03/2021 diretta ad ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modificazioni;

VISTA la Determina Dirigenziale n. 93 del 30/12/2020 relativa all'incarico di Posizione Organizzativa ed alle relative deleghe;

VISTI gli atti d'ufficio;

VISTO l'art. 16 della L.R. n. 17 del 20/04/2015;

CERTIFICA

CHE l'area sita in Jesi evidenziata nella planimetria allegata al presente certificato, descritta al catasto del Comune di Jesi come di seguito specificato:

Catasto: Terreni, Foglio: 25, Particella: 203
Catasto: Fabbricati, Foglio: 25, Particella: 203

è individuata nel P.R.G. vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°227 del 19/12/2008 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche n°2 del 15/01/2009 e con Delibera del Consiglio Comunale n°140 del 26/06/2009 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche n°78 del 20/08/2009 e successive varianti:

- in TE "territorio urbano edificato" (art. 25 delle NTA) – area TE3 "città recente" (art. 33 delle NTA);

L'area ricade all'interno dell' ATO "V" del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ancona.

Q



COMUNE DI JESI

C.F. e P.I. 00135880425 - P.zza Indipendenza, 1 - 60035 Jesi (AN) - Tel. 0731 5381
<http://www.comune.jesi.an.it> – PEC protocollo.comune@legalmail.it

Ai sensi dell'art. 4 delle NTA del PRG vigente la classificazione "TE3" corrisponde alla zona omogenea "B" di cui ex art. 2 del Decreto interministeriale n. 1444/68.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Il presente certificato, rilasciato in bollo per gli usi consentiti dalla Legge, ha validità di un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Allegati:

- stralcio NTA del PRG relativo alle aree interessate.
- estratto di mappa catastale relativo alle particelle interessate

Jesi li 23/03/2021

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Ing Simone Messersì

(doc. firmato digitalmente)

Q1



COMUNE DI JESI

C.F. e P.I. 00135880425 - P.zza Indipendenza, 1 - 60035 Jesi (AN) - Tel. 0731 5381
<http://www.comune.jesi.an.it> – PEC protocollo.comune@legalmail.it

Allegato: stralcio NTA del PRG relativo alle aree interessate

Art. 25 – Territorio urbano edificato TE

(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018)

Il territorio urbano edificato TE si articola in: TE1-Città storica, TE2-Città consolidata, TE3-Città recente. Le industrie classificate come insalubri di I e II classe negli appositi elenchi ministeriali dovranno collocarsi nelle aree in cui sia prevista la destinazione produttiva industriale e/o artigianale e/o terziaria, fatte salve le necessarie autorizzazioni in materia ambientale. Nel caso in cui l'insediamento comporti la costruzione di un nuovo impianto in area libera o la demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, quando ammesso dalla disciplina di zona, lo stesso è subordinato a uno studio geologico e idrogeologico di dettaglio e ad una delibera del Consiglio Comunale che ne valuti esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale, indichi le eventuali opere di mitigazione richieste ed i requisiti tecnologici da garantirsi.

Art. 33 – Città recente TE3

(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018)

1. Con la sigla TE3 sono individuate le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione.
2. Sulle aree TE3 fino alla scadenza della validità dei rispettivi piani attuativi valgono le norme da essi definite. Allo scadere dei termini di validità di detti piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti.

L'aggiornamento degli elaborati di P.R.G. in base a quanto sopra indicato avviene periodicamente d'ufficio senza che ciò costituisca variante al P.R.G..

Q.



COMUNE DI JESI

C.F. e P.I. 00135880425 - P.zza Indipendenza, 1 - 60035 Jesi (AN) - Tel. 0731 5381

<http://www.comune.jesi.an.it> - PEC protocollo.comune@legalmail.it

Allegato: estratto di mappa catastale relativo alle particelle interessate



Q

**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

Q

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 difficile 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 trasferimento 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

Q.

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.



**SCHEMA TIPO DI CONTRATTO DI VENDITA DI IMMOBILI
NELL'AMBITO TERRITORIALE DEL CONSORZIO Z.I.P.A.**

Premesso

- che, con provvedimento del, n., è stata disposta in favore della ditta (in appresso denominata "la Ditta") l'assegnazione del terreno ubicato in Comune di, distinto in catasto al fg., part., sub., con destinazione urbanistica, ricadente nell'ambito territoriale del Consorzio Zone Imprenditoriali Provincia di Ancona (in appresso "il Consorzio") per la realizzazione della seguente iniziativa imprenditoriale:
- che la Ditta 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 per la assegnazione, la vendita e la concessione alle imprese di immobili e per l'insediamento di attività produttive (in appresso "il regolamento"), approvato dal Consorzio con delibera di del, n., che, allegato al presente contratto, ne forma parte integrante e sostanziale e viene dalla Ditta sottoscritto in ogni sua pagina per accettazione, tutto ciò premesso tra il Consorzio e la Ditta 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 Ditta, che accetta, 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 dichiara 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 dichiara di avere accertato l'inesistenza.

Art. 4

La Ditta conferma gli impegni, assunti nella domanda di assegnazione, di cui all'art. 4 del regolamento. In particolare la ditta dichiara e conferma 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 si impegna 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 conferma 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 sul terreno oggetto di vendita la seguente attività imprenditoriale: e di avviarla entro il termine perentorio del Su richiesta della Ditta, il Consorzio può prorogare tale termine per un periodo non superiore a dodici mesi.

La Ditta si impegna 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 Ditta si impegna 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 Ditta che dai suoi 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 si impegna a riprodurre tale divieto negli eventuali atti di cessione stipulati con i terzi acquirenti.

La Ditta si impegna 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 Ditta o dei suoi 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 dell'assegnatario ad una qualsiasi delle obbligazioni di cui agli artt. 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 o del suo avente causa, della comunicazione, da parte del Consorzio, dell'avvenuto inadempimento, implica l'immediato ritrasferimento della proprietà 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 che viene qui stabilita nella misura del 5% sul prezzo stabilito per l'acquisto dell'area pari a £. _____ ed 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 l'assegnatario a provvedere alla rimozione dei manufatti entro un congruo termine, comunque non superiore a 24 mesi.

Decorso tale termine il Consorzio provvederà a riconoscere alla ditta l'indennizzo relativo al terreno adottando i criteri di cui al precedente comma 2 mentre 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 entro 12 mesi nel qual caso sarà corrisposto all'assegnatario il relativo prezzo determinato con le modalità di cui al precedente comma 2. Qualora il Consorzio, a suo insindacabile giudizio, ritenga opportuno demolire i manufatti, in tutto o in parte, le spese relative saranno a carico della ditta e dei suoi aventi causa e saranno detratte dall'importo dell'indennizzo.

Qualora l'immobile – libero o meno da manufatti, impianti o altre strutture di difficile rimozione - sia gravato da finanziamenti ipotecari accesi dalla ditta, quest'ultima riconosce il diritto del Consorzio di estinguere direttamente nei confronti dell'istituto finanziatore, del quale rimangono salvi ed impregiudicati i relativi diritti acquisiti, la quota residua del predetto finanziamento, che sarà detratta dal prezzo dell'immobile come determinato ai sensi del secondo comma del presente articolo, se privo di sovrastanti costruzioni, impianti o strutture di qualsivoglia genere e del terzo comma del presente articolo se gravato da sovrastanti manufatti, impianti e strutture di qualsivoglia genere. La Ditta riconosce altresì il diritto del Consorzio di accollarsi l'onere del pagamento delle residue rate del finanziamento concesso dall'Istituto finanziatore, anche in prospettiva di una adeguata ed utile riassegnazione e di detrarre altresì dal prezzo dell'immobile di cui ai suddetti 2° e 3° comma del presente articolo, dedotta in ogni caso la penale, e fatto comunque salvo il risarcimento di eventuale danno.

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 o di suoi 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 accetta, 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 accetta, 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, alla Ditta o ai suoi aventi causa è riconosciuto il diritto alla corresponsione di un indennizzo omnicomprensivo da determinarsi a cura del Consorzio.

Art. 12

Le pattuizioni di cui al presente contratto si applicano, ai sensi dell'art. 4, comma 6° del regolamento, anche nel caso di acquisto dell'immobile mediante contratto di *leasing*.

Art. 13

La Ditta dichiara 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. 14

Ai sensi dell'art. 13 del regolamento, la Ditta accetta sin d'ora, e s'impegna a far accettare ad eventuali suoi 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 accetta altresì, e s'impegna a far accettare a suoi 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. 15

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 dalla Ditta integralmente corrisposto al momento della sottoscrizione del presente contratto. Del saldo il Consorzio qui rilascia ampia e formale quietanza.

Art. 16

Ogni controversia insorta in esecuzione del presente contratto sarà deferita ad un Collegio di tre arbitri di cui uno nominato dal Consorzio, l'altro dalla Ditta o da suo avente causa, ed il terzo di comune accordo dai due arbitri di parte o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Ancona.

La sede dell'arbitrato sarà in Jesi e gli arbitri decideranno secondo diritto.

Il Consorzio Z.I.P.A.

La Ditta

Ai sensi dell'art. 1341 c.c., la Ditta dichiara 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. 12** (estensione dei patti ai contratti di *leasing*) – **Art. 14** (limitazione della libertà contrattuale della Ditta nei rapporti con i terzi) – **Art. 16** (clausola compromissoria)

IN LIQUIDAZIONE

ORIGINALE

Certifico che la presente ordinanza è stata pubblicata all'albo pretorio consortile, dal
.....01/07/2021..... al16/7/2021.....e che contro la medesima non sono state prodotte
opposizioni.

Jesi lì,23/07/2021.....

Il Commissario Liquidatore
(Dott. Camillo Catana Vallemanni)

.....
Catana Vallemanni

Si attesta che il presente atto è immediatamente eseguibile

Jesi lì,01/07/2021.....

Il Commissario Liquidatore
(Dott. Camillo Catana Vallemanni)

.....
Catana Vallemanni