



CONSORZIO  
ZONE  
IMPRENDITORIALI  
PROVINCIA  
ANCONA

**IN LIQUIDAZIONE**

**COPIA**

<b>Ordinanza Commissario Liquidatore    N. 3 del 17.02.2026    Prot. N. 33</b>
--

<b>Area ZIPA di Jesi – Autorizzazione alla vendita di immobile di proprietà della ditta CAB PLUS s.r.l alla STAR DIESEL 2001 SRL</b>
--

**Ordinanza Commissario Liquidatore N. 3 del 17.02.2026 Prot. N. 33**

**Area ZIPA di Jesi – Autorizzazione alla vendita di immobile di proprietà della ditta CAB PLUS s.r.l. alla STAR DIESEL 2001 SRL**

## 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 FONDIARIO 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 Fondiario 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 benestare del Consorzio ZIPA, giusta determinazione dirigenziale n. 423 del 12/04/2012, esecutiva nei sensi di legge;
- **che** la Medioleasing s.p.a. è stata 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 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 ordinanza commissariale n.2 del 25/06/2021, esecutiva ai sensi di legge, il Consorzio Zipa :
  - a) **prendeva 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;
  - b) **autorizzava**, 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 *“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”*, 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 all'ordinanza e dalla documentazione allegata alla richiesta, subordinatamente alle normative comunali vigenti, alla destinazione urbanistica prevista dal vigente P.R.G. del Comune di Jesi e nel rispetto degli obblighi contrattuali riportati nel medesimo atto;
- **che** contratto di compravendita del 21/07/2021, rep. 63480, a rogito notaio Nicola Atlante di Roma, registrato a Roma il 29/07/2021 al n. 10235 serie 1T , la REV- Gestione Crediti s.p.a. con sede a Roma Via Salaria 44, perfezionava la vendita dell'immobile sopra indicato alla CAB PLUS srl di Umbertide, secondo le prescrizioni riportate nell'ordinanza n. 2 del 25/06/2021;



## IN LIQUIDAZIONE

- **che** con nota del 14/01/2026 prot. Zipa n. 33, integrata con nota del 12/02/2026, la società CAB PLUS SRL con sede a Umbertide Via dei Carrai snc, ha richiesto il benestare 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, e Catasto Terreni del Comune di Jesi al Foglio 25 mapp. 203, Ente Urbano, della superficie di mq. 11204, in favore della società STAR DIESEL 2001 con sede a Jesi, Via Ignazio Silone 13 – zona ZIPA, avente come oggetto sociale:  
a) "La Progettazione, la costruzione, la riparazione, la sostituzione, la modificazione ed il ripristino di qualsiasi componente di generatori, di muletti, di carrelli sollevatori, di imbarcazioni, di locomotori, di costruzioni meccaniche in genere, compresa la componentistica meccanica e l'assemblaggio di parti meccaniche, oleodinamiche, elettroniche ed elettriche; b) l'elaborazione, la progettazione, la trasformazione, la riparazione, la sostituzione, la modificazione ed il ripristino di qualsiasi componente di motori marini e industriali; c) la riparazione, la sostituzione, la modificazione ed il ripristino di qualsiasi componente, la revisione di veicoli industriali, di autobus, di autovetture e turbocompressori; d) la commercializzazione di veicoli industriali, di motori e delle parti di ricambio", come si evince dalla documentazione presentata vax (All. A1) ,planimetrie catastali (All. A2 -A3), visure (All. A4 -A5), certificato di destinazione urbanistica (All. A6), documentazione per verifiche antimafia ai sensi del D.lgs n. 159/2011 e s.m.i, visure C.C.I.A. delle società, statuti e atti costitutivi, 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 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 interessate dall' autorizzazione;
- **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



## IN LIQUIDAZIONE

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, **d)** del 21/07/2021, rep. 63480, a rogito notaio Nicola Atlante di Roma, registrato a Roma il 29/07/2025 al n. 10235 serie 1T, 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 ditta "CAB PLUS s.r.l." e STAR DIESEL 2001 SRL" 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;
- **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 Deliberazione della Giunta Regionale n. 801 del 29.05.2025 con la quale la medesima ha conferito l'incarico di Commissario liquidatore – a far data dal 1 giugno 2025 e fino al 31 maggio 2027 al fine di concludere l'attività commissariale – al sottoscritto Dott. Massimo Bacci,

## 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 autorizzare**, per quanto di competenza, la società CAB PLUS SRL con sede Umbertide (PG), Via dei Carrai snc, 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, e Catasto Terreni del Comune di Jesi al Foglio 25 mapp. 203, Ente Urbano, della superficie di mq. 11204, In favore della società STAR DIESEL 2001 con sede a Jesi, Via Ignazio Silone 13 – zona ZIPA, avente come l'oggetto sociale di cui alle premesse, come si evince dalla documentazione presentata vax (All. A1,) planimetrie catastali (All. A2 -A3), visure (All. A4 -A5), certificato di destinazione urbanistica (All. A6), 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;
3. **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;
4. **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;



## IN LIQUIDAZIONE

5. **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;
6. **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 Iv, trascritto presso la Conservatoria dei RR. ll. 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, **d)** del 21/07/2021, rep. 63480, a rogito notaio Nicola Atlante di Roma, registrato a Roma il 29/07/2025 al n. 10235 serie 1T, in quanto compatibili con la situazione attuale, con particolare riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile e subordinatamente alle eventuali prescrizioni ed autorizzazioni comunali vigenti e nel rispetto del "Regolamento per l'assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento delle attività produttive", approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 3357 del 21/09/99, modificato con deliberazione del Consiglio Generale n. 588 del 10 ottobre 2012, tutte esecutive ai sensi di legge, (All. B) 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;
7. **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)** le società ""CAB PLUS s.r.l." e STAR DIESEL 2001 SRL", 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;
8. **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.;
9. **di comunicare** il presente nulla osta alle parti interessate previo inserimento nell'apposito registro delle ordinanze commissariali, ferma rimanendo ogni altra misura di pubblicità prevista dallo statuto, dai regolamenti ovvero dalla legge;
10. **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile, stante l'urgenza segnalata dalle parti richiedenti l'autorizzazione.

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

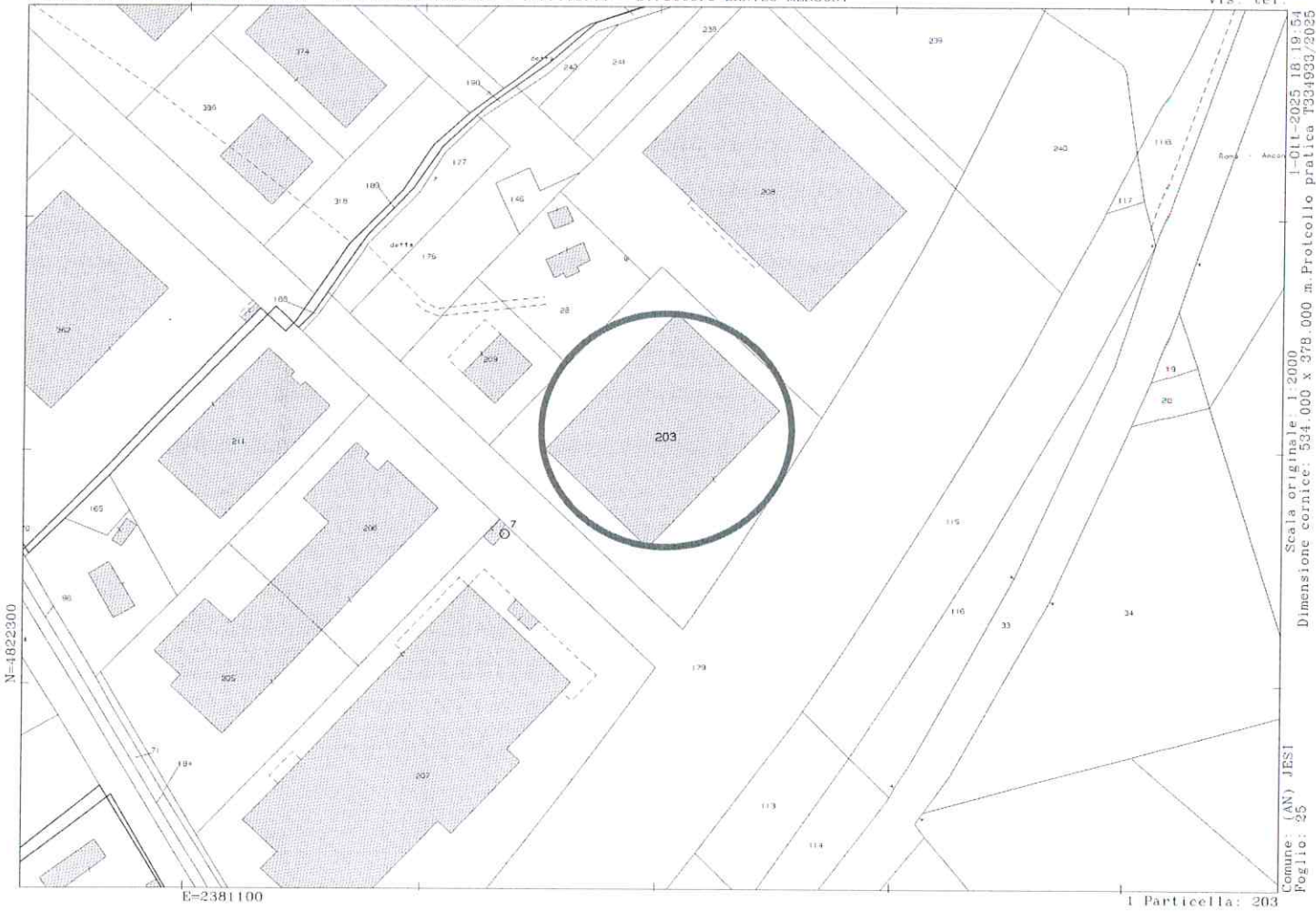
(Dott. Massimo Bacci)



AU 11)

Direzione Provinciale di Ancona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DANILLO MENGONI

Vis. tel.



E-2381100

1 Particella: 203

Comune: (AN) JESI  
Foglio: 25  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollato pratica 7534935/2025  
1-01-2025 18.19.54

<div><div>Agenzia delle Entrate</div><div>CATASTO FABBRICATI</div><div>Ufficio Provinciale di Ancona</div></div>		Dichiarazione protocollo n. AN0079414 del 01/12/2020	
		Comune di Jesi	
		Via Ignazio Silone	
		civ. SNC	
Identificativi Catastali:		Compilata da:	
Sezione:		Ugili Paolo	
Foglio: 25		Iscritto all'albo:	
Particella: 203		Geometri	
Subalterno:		Prov. Ancona	
N. 1971			

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:1000

100

200

300

400

500

600

700

800

900

1000

1100

1200

1300

1400

1500

1600

1700

1800

1900

2000

2100

2200

2300

2400

2500

2600

2700

2800

2900

3000

3100

3200

3300

3400

3500

3600

3700

3800

3900

4000

4100

4200

4300

4400

4500

4600

4700

4800

4900

5000

5100

5200

5300

5400

5500

5600

5700

5800

5900

6000

6100

6200

6300

6400

6500

6600

6700

6800

6900

7000

7100

7200

7300

7400

7500

7600

7700

7800

7900

8000

8100

8200

8300

8400

8500

8600

8700

8800

8900

9000

9100

9200

9300

9400

9500

9600

9700

9800

9900

10000

10100

10200

10300

10400

10500

10600

10700

10800

10900

11000

11100

11200

11300

11400

11500

11600

11700

11800

11900

12000

12100

12200

12300

12400

12500

12600

12700

12800

12900

13000

13100

13200

13300

13400

13500

13600

13700

13800

13900

14000

14100

14200

14300

14400

14500

14600

14700

14800

14900

15000

15100

15200

15300

15400

15500

15600

15700

15800

15900

16000

16100

16200

16300

16400

16500

16600

16700

16800

16900

17000

17100

17200

17300

17400

17500

17600

17700

17800

17900

18000

18100

18200

18300

18400

18500

18600

18700

18800

18900

19000

19100

19200

19300

19400

19500

19600

19700

19800

19900

20000

20100

20200

20300

20400

20500

20600

20700

20800

20900

21000

21100

21200

21300

21400

21500

21600

21700

21800

21900

22000

22100

22200

22300

22400

22500

22600

22700

22800

22900

23000

23100

23200

23300

23400

23500

23600

23700

23800

23900

24000

24100

24200

24300

24400

24500

24600

24700

24800

24900

25000

25100

25200

25300

25400

25500

25600

25700

25800

25900

26000

26100

26200

26300

26400

26500

26600

26700

26800

26900

27000

27100

27200

27300

27400

27500

27600

27700

27800

27900

28000

28100

28200

28300

28400

28500

28600

28700

28800

28900

29000

29100

29200

29300

29400

29500

29600

29700

29800

29900

30000

30100

30200

30300

30400

30500

30600

30700

30800

30900

31000

31100

31200

31300

31400

31500

31600

31700

31800

31900

32000

32100

32200

32300

32400

32500

32600

32700

32800

32900

33000

33100

33200

33300

33400

33500

33600

33700

33800

33900

34000

34100

34200

34300

34400

34500

34600

34700

34800

34900

35000

35100

35200

35300

35400

35500

35600

35700

35800

35900

36000

36100

36200

36300

36400

36500

36600

36700

36800

36900

37000

37100

37200

37300

37400

37500

37600

37700

37800

37900

38000

38100

38200

38300

38400

38500

38600

38700

38800

38900

39000

39100

39200

39300

39400

39500

39600

39700

39800

39900

40000

40100

40200

40300

40400

40500

40600

40700

40800

40900

41000

41100

41200

41300

41400

41500

41600

41700

41800

41900

42000

42100

42200

42300

42400

42500

42600

42700

42800

42900

43000

43100

43200

43300

43400

43500

43600

43700

43800

43900

44000

44100

44200

44300

44400

44500

44600

44700

44800

44900

45000

45100

45200

45300

45400

45500

45600

45700

45800

45900

46000

46100

46200

46300

46400

46500

46600

46700

46800

46900

47000

47100

47200

47300

47400

47500

47600

47700

47800

47900

48000

48100

48200

48300

48400

48500

48600

48700

48800

48900

49000

49100

49200

49300

49400

49500

49600

49700

49800

49900

50000

50100

50200

50300

50400

50500

50600

50700

50800

50900

51000

51100

51200

51300

51400

51500

51600

51700

51800

51900

52000

52100

52200

52300

52400

52500

52600

52700

52800

52900

53000

53100

53200

53300

53400

53500

53600

53700

53800

53900

54000

54100

54200

54300

54400

54500

54600

54700

54800

54900

55000

55100

55200

55300

55400

55500

55600

55700

55800

55900

56000

56100

56200

56300

56400

56500

56600

56700

56800

56900

57000

57100

57200

57300

57400

57500

57600

57700

57800

57900

58000

58100

58200

58300

58400

58500

58600

58700

58800

58900

59000

59100

59200

59300

59400

59500

59600

59700

59800

59900

60000

60100

60200

60300

60400

60500

60600

60700

60800

60900

61000

61100

61200

61300

61400

61500

61600

61700

61800

61900

62000

62100

62200

62300

62400

62500

62600

62700

62800

62900

63000

63100

63200

63300

63400

63500

63600

63700

63800

63900

64000

64100

64200

64300

64400

64500

64600

64700

64800

64900

65000

65100

65200

65300

65400

65500

65600

65700

65800

65900

66000

66100

66200

66300

66400

66500

66600

66700

66800

66900

67000

67100

67200

67300

67400

67500

67600

67700

67800

67900

68000

68100

68200

68300

68400

68500

68600

68700

68800

68900

69000

69100

69200

69300

69400

69500

69600

69700

69800

69900

70000

70100

70200

70300

70400

70500

70600

70700

70800

70900

71000

71100

71200

71300

71400

71500

71600

71700

71800

71900

72000

72100

72200

72300

72400

72500

72600

72700

72800

72900

73000

73100

73200

73300

73400

73500

73600

73700

73800

73900

74000

74100

74200

74300

74400

74500

74600

74700

74800

74900

75000

75100

75200

75300

75400

75500

75600

75700

75800

75900

76000

76100

76200

76300

76400

76500

76600

76700

76800

76900

77000

77100

77200

77300

77400

77500

77600

77700

77800

77900

78000

78100

78200

78300

78400

78500

78600

78700

78800

78900

79000

79100

79200

79300

79400

79500

79600

79700

79800

79900

80000

80100

80200

80300

80400

80500

80600

80700

80800

80900

81000

81100

81200

81300

81400

81500

81600

81700

81800

81900

82000

82100

82200

82300

82400

82500

82600

82700

82800

82900

83000

83100

83200

83300

83400

83500

83600

83700

83800

83900

84000

84100

84200

84300

84400

84500

84600

84700

84800

84900

85000

85100

85200

85300

85400

85500

85600

85700

85800

85900

86000

86100

86200

86300

86400

86500

86600

86700

86800

86900

87000

87100

87200

87300

87400

87500

87600

87700

87800

87900

88000

88100

88200

88300

88400

88500

88600

88700

88800

88900

89000

89100

89200

89300

89400

89500

89600

89700

89800

89900

90000

90100

90200

90300

90400

90500

90600

90700

90800

90900

91000

91100

91200

91300

91400

91500

91600

91700

91800

91900

92000

92100

92200

92300

92400

92500

92600

92700

92800

92900

93000

93100

93200

93300

93400

93500

93600

93700

93800

93900

94000

94100

94200

94300

94400

94500

94600

94700

94800

94900

95000

95100

95200

95300

95400

95500

95600

95700

95800

95900

96000

96100

96200

96300

96400

96500

96600

96700

96800

96900

97000

97100

97200

97300

97400

97500

97600

97700

97800

97900

98000

98100

98200

98300

98400

98500

98600

98700

98800

98900

99000

99100

99200

99300

99400

99500

99600

99700

99800

99900

100000

100100

100200

100300

100400

100500

100600

100700

100800

100900

101000

101100

101200

101300

101400

101500

101600

101700

101800

101900

102000

102100

102200

102300

102400

102500

102600

102700

102800

102900

103000

103100

103200

103300

103400

103500

103600

103700

103800

103900

104000

104100

104200

104300

104400

104500

104600

104700

104800

104900

105000

105100

105200

105300

105400

105500

105600

105700

105800

105900

106000

106100

106200

106300

106400

106500

106600

106700

106800

106900

107000

107100

107200

107300

107400

107500

107600

107700

107800

107900

108000

108100

108200

108300

108400

108500

108600

108700

108800

108900

109000

109100

109200

109300

109400

109500

109600

109700

109800

109900

110000

110100

110200

110300

110400

110500

110600

110700

110800

110900

111000

111100

111200

111300

111400

111500

111600

111700

111800

111900

112000

112100

112200

112300

112400

112500

112600

112700

112800

112900

113000

113100

113200

113300

113400

113500

113600

113700

113800

113900

114000

114100

114200

114300

114400

114500

114600

114700

114800

114900

115000

115100

115200

115300

115400

115500

115600

115700

115800

115900

116000

116100

116200

116300

116400

116500

116600

116700

116800

116900

117000

117100

117200

117300

117400

117500

117600

117700

117800

117900

118000

118100

118200

118300

118400

118500

<



civ - 15-17

N. 1971

Scala 1:500

WC

copertura  
non praticabile

1

non praticabile
-----------------

PIANO PRIMO

VUOTO SU P.T.

UFFICIO

WC

WCZ

UF

UFFICIO

SPOGLIATOIO

10



2

DEPOSITO ATTREZZATURE MATERIALI AUTOMEZZI

H=6,90

PIANO TERRA

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/10/2025 - Comune di JESI(E388) - < Foglio 25 - Particella 203 - Subalterno >  
VIA IGNAZIO SILONE n. 15-17 Piano T-1

Catasto fabbricati

Nu 24)

**Visura attuale per immobile**

Situazione degli atti informatizzati al 01/10/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/10/2025

**Dati identificativi:** Comune di **JESI (E388) (AN)**Foglio **25** Particella **203****Classamento:**Rendita: **Euro 22.982,42**Categoria **D/7<sup>a</sup>****Indirizzo:** VIA IGNAZIO SILONE n. 15-17 Piano T-1**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/11/2021 Pratica n. AN0082295 in atti dal 12/11/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 39582.1/2021)**Annotazioni:** Classamento e rendita validati> **Dati identificativi**Comune di **JESI (E388) (AN)**Foglio **25** Particella **203**

COSTITUZIONE del 10/01/2003 Pratica n. 3773 in atti dal 10/01/2003 COSTITUZIONE (n. 33.1/2003)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**Comune di **JESI (E388) (AN)**Foglio **25** Particella **203**> **Indirizzo**

VIA IGNAZIO SILONE n. 15-17 Piano T-1

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 30/11/2020 Pratica n. AN0079414 in atti dal 01/12/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 38763.1/2020)



*Allegato*

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 22.982,42**  
Categoria **D/7<sup>a</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/11/2021  
Pratica n. AN0082295 in atti dal 12/11/2021  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 39582.1/2021)

**Annotazioni:** Classamento e rendita validati

---

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

---

> **1. CAB PLUS S.R.L. (CF 02561400546)**  
sede in UMBERTIDE (PG)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 21/07/2021 Pubblico ufficiale ATLANTE  
NICOLA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 63480 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 12536.1/2021 Reparto PI di ANCONA in atti dal  
29/07/2021

---

*Visura telematica*

---

**Legenda**

a) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita' industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Catasto terreni

Al 45)

## Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/10/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/10/2025

**Dati identificativi:** Comune di JESI (E388) (AN)

Foglio 25 Particella 203

**Classamento:**

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 11.204 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** TABELLA DI VARIAZIONE del 10/12/2002 Pratica n. 297705 in atti dal 10/12/2002 (n. 3787.1/2002)

### > Dati identificativi

Comune di JESI (E388) (AN)

Foglio 25 Particella 203

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

TABELLA DI VARIAZIONE del 10/12/2002 Pratica n. 297705 in atti dal 10/12/2002 (n. 3787.1/2002)

**Annotazione di immobile:** SR

**Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati**

Comune di JESI (E388) (AN)

Foglio 25 Particella 203

### > Dati di classamento

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 11.204 m<sup>2</sup>

TABELLA DI VARIAZIONE del 10/12/2002 Pratica n. 297705 in atti dal 10/12/2002 (n. 3787.1/2002)





# COMUNE DI JESI

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

5204

Allegato

AREA URBANISTICA EDILIZIA AMBIENTE E SVILUPPO ECONOMICO  
Servizio Assetto del Territorio e Tutela del Paesaggio

Pratica n°70/2025/CERT  
Riscontro al prot. n° 33133 del 14/05/2025

Marca da bollo  
da € 16,00  
Identificativo:  
01231232094929  
del 30/12/2024

## Certificato di Destinazione Urbanistica

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

AREA URBANISTICA EDILIZIA AMBIENTE E SVILUPPO ECONOMICO  
SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO E TUTELA DEL PAESAGGIO

### IL RESPONSABILE

VISTA la richiesta presentata dal Sig. CALDARI ORLANDO protocollo comunale n. 33133 del 14/05/2025 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 documentazione integrativa trasmessa in data 25/06/2025;

VISTO il Decreto Dirigenziale n. 15 del 31/01/2024 relativa all'incarico di Posizione Organizzativa relativa al Servizio Assetto del Territorio e Tutela del Paesaggio;

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).



## COMUNE DI JESI

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

5224

Al. 16

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

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 27/06/2025

IL FUNZIONARIO ISTRUTTORE

Ing. Sonia Bastari  
(doc. firmato digitalmente)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Arch. Daniela Vitali  
(doc. firmato digitalmente)





## **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 geolitologico 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..

### **Art. 31 – Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2** *(articolo modificato con Delibere di C. C. n. 12 del 21/01/2014, n. 111 del 21/06/2018 e n. 52 del 21/03/2019)*

1. Destinazioni d'uso: industrie e artigianato di produzione, residenze e uffici connessi all'attività produttiva, artigianato di servizio, complessi terziari, uffici, centri commerciali, esercizi commerciali e commercio all'ingrosso, attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero, attività ricettive e pubblici esercizi, servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano, uffici pubblici, sedi di associazioni, impianti e servizi tecnici urbani, attrezzature di pubblico interesse, parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti. La destinazione "industrie e artigianato di produzione", quando prevista in immobili inseriti in contesti residenziali, deve essere compatibile con la residenza, previa verifica da parte degli organi competenti in relazione alla specifica attività.



## COMUNE DI JESI

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

AU 46)

2. La superficie utile lorda destinata ad attività produttive industriali e terziarie non potrà essere inferiore al 75% della superficie utile lorda dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, si considererà l'intera unità.

3. La destinazione a complessi commerciali dovrà essere verificata con la specifica programmazione di settore e rispetto alle condizioni di contesto (accessibilità, compatibilità funzionale) e nel rispetto della procedura prevista dalla L.R. 26/1999 e ss. mm. e ii. e dell'indirizzo del PTC relativo alla localizzazione dei centri per la grande distribuzione.

La destinazione a complessi direzionali, ricettivi e per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero dovrà essere verificata dall'Amministrazione comunale rispetto alle condizioni di contesto (accessibilità, compatibilità funzionale).

Ogni singolo intervento che introduca nuove destinazioni commerciali, direzionali e terziarie, potrà essere autorizzato previo reperimento degli standard, nella misura corrispondente all'incremento del carico urbanistico prodotto, rispetto alla destinazione produttiva, sulla base delle quantità di cui all'art. 5 del D.M. 1444/1968.

La superficie necessaria da destinare a spazio pubblico, di cui almeno la metà a parcheggio, potrà essere individuata anche all'interno del lotto.

La individuazione di tali spazi pubblici dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale, che deciderà per ogni singolo intervento anche le modalità di destinazione pubblica di dette aree.

4. Tipi d'intervento consentiti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia. Circa gli interventi di nuova costruzione (così come definiti dal Dpr n. 380/2001): l'ampliamento è consentito nei limiti di cui al successivo comma 7; la demolizione con ricostruzione è consentita nei limiti di cui ai successivi commi 7 e 9; la nuova edificazione è consentita, nei limiti di cui ai successivi commi 7 e 9, nelle aree libere di completamento insediativo individuate sulla tavola 5p come "lotti liberi" e in tutte le aree che presentano le seguenti condizioni:

- siano direttamente accessibili dalla viabilità pubblica;
- non siano state utilizzate a scopo edificatorio per precedenti interventi edilizi realizzati sulla base degli indici e parametri previsti dal presente articolo.

Gli interventi che incidono sulla permeabilità dei suoli dovranno soddisfare la verifica di invarianza idraulica secondo la normativa vigente in materia.

5. Ai fini della valutazione dell'intervento nel contesto urbano, ogni progetto di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione dovrà essere corredato da un rilievo, cartografico e fotografico, dello stato di fatto delle aree e degli edifici confinanti.

6. Strumenti d'intervento: titoli abilitativi di intervento diretto.

7. Indici urbanistici: rapporto di copertura massimo = 45% della superficie fondiaria; superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto fatti salvi i casi di documentata impossibilità per esigenze legate allo svolgimento della specifica attività; H massima (con misurazione all'intradosso della trave di copertura) = ml. 9.

In ragione di particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive, al limite d'altezza non sono vincolati gli impianti per produzioni, trattamenti, lavorazioni speciali che risultino tecnologicamente





## COMUNE DI JESI

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

146)

incompatibili con il limite stesso. La deroga al limite d'altezza è comunque subordinata alla valutazione e approvazione del Consiglio comunale. La deroga è da intendersi esclusivamente concessa per lo specifico impianto tecnologico per il quale viene richiesta e non estendibile in caso di dismissione e sostituzione dell'impianto medesimo.

Il suolo nei depositi a cielo aperto dovrà avere un trattamento di superficie uniforme ed essere precisamente delimitato, fatte salve le prescrizioni di cui al comma precedente.

Per i nuovi complessi direzionali e ricettivi eventualmente assentiti, non si applicano i limiti di altezza di cui al comma 8, fatti salvi gli altri indici urbanistici ivi espressi. La massima realizzabile è determinata in 0,8 mq per mq di superficie fondiaria.

Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia dovranno rispettare le disposizioni dell'articolo 11, "Tutela e sviluppo del verde urbano", delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione. Restano ferme in ogni caso le disposizioni previste nel vigente "Regolamento del verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale del Comune di Jesi".

Per le aree TE2.2 (1,2,3,...) individuate con la corrispondente sigla ed apposito perimetro nella tavola 5p, restano fermi gli indici, parametri edilizi ed urbanistici, destinazioni d'uso e strumenti d'intervento previsti nei precedenti commi del presente articolo. Date le condizioni di contesto in cui tali aree ricadono, al fine rendere sostenibile la localizzazione di nuove medie strutture di vendita o superiori, quando consentito dalla specifica normativa di settore, la trasformazione urbanistica dovrà attuarsi mediante piano urbanistico attuativo o permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. che preveda la realizzazione ed eventuale cessione gratuita al Comune delle infrastrutture ed attrezzature per la mobilità M e delle aree a servizi ed attrezzature computati a standard S1 ricadenti all'interno del perimetro medesimo.



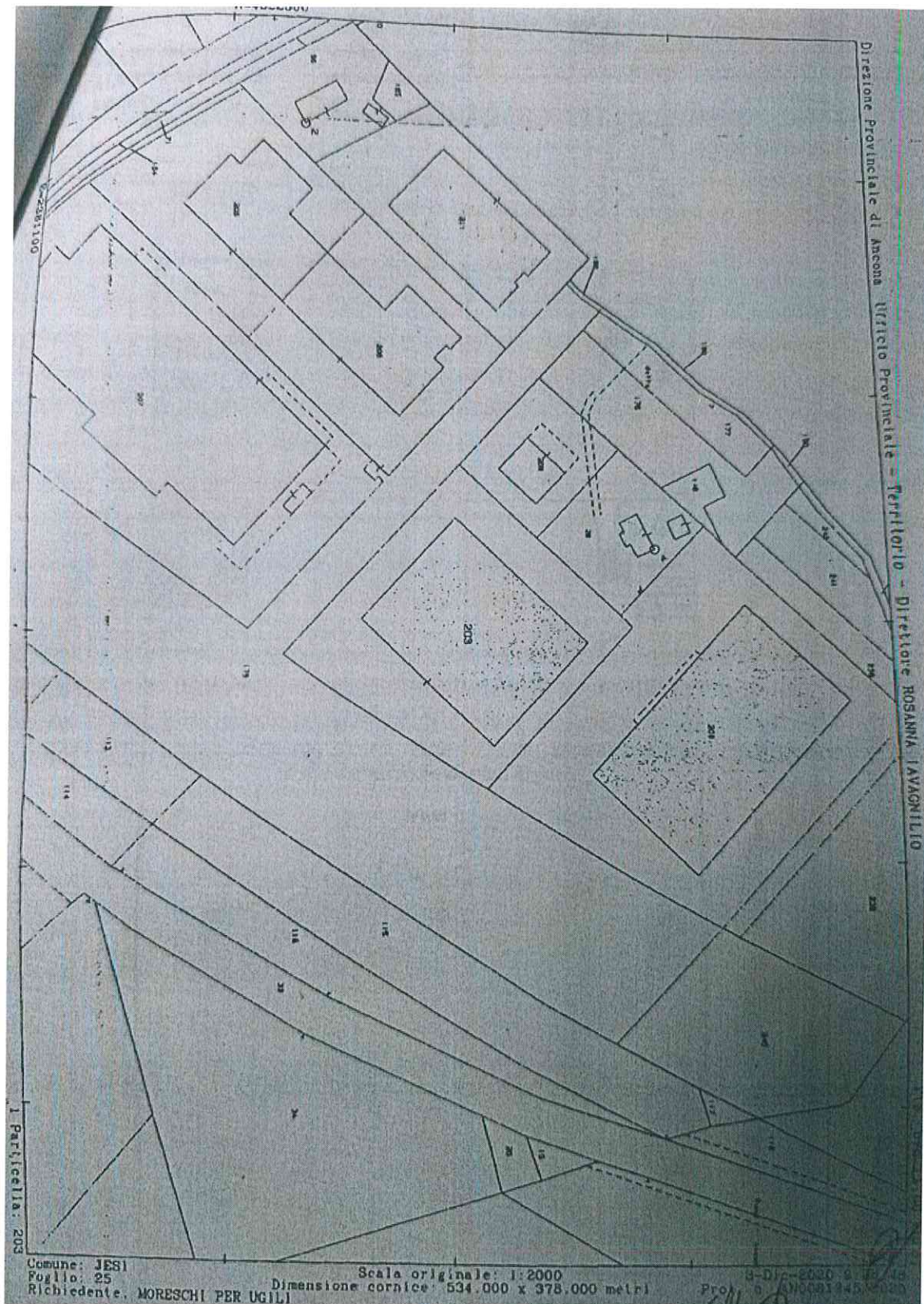
## COMUNE DI JESI

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

5224

MUG)

Allegato: estratto di mappa catastale relativo alle particelle interessate





**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 residui bellici; in caso contrario, devono impegnarsi, a propria cura e spese e senza responsabilità del Consorzio, all'esecuzione di tale operazione prima della stipula della vendita.
6. Nella domanda dev'essere specificato se l'interessato intende procedere



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

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

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



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

6. Se sull'immobile insistono manufatti, impianti o altre strutture di 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.

AmB)

## **Articolo 7 (Convenzioni)**

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

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

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

## **Articolo 9 (domande)**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

### Articolo 13 (deroghe)

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

### Articolo 14 (norma finale)

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



All 6

## 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 difficoltosa 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



mu c)

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

mu c)

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



AN-C)

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)



CONSORZIO  
ZONE  
IMPRENDITORIALI  
PROVINCIA  
ANCONA

IN LIQUIDAZIONE

COPIA

Copia dell'atto entrosritto viene da oggi pubblicato all'albo pretorio consortile e vi rimarrà per 15 giorni

Jesi li, 19/2/2026.....

Il Commissario Liquidatore  
(Dott. Massimo Bacci)

Per copia conforme all'originale, per usi amministrativi.

Jesi li, 19/2/2026.....

Il Commissario Liquidatore  
(Dott. Massimo Bacci)