

IN LIQUIDAZIONE

COPIA

Ordinanza Commissario Liquidatore N. 7 del 25/03/2026 Prof. N. 1667

“AREA ZIPA DI ANCONA – DITTA MFI IMMOBILIARE SRL – AUTORIZZAZIONE VENDITA IMMOBILE DI PROPRIETA’ ALLA DITTA CO.PE.MO S.R.L. DI ANCONA ”.

Ordinanza Commissario Liquidatore N. 7 del 25/03/2026 Prof. N. 1667

"AREA ZIPA DI ANCONA – DITTA MFI IMMOBILIARE SRL – AUTORIZZAZIONE VENDITA IMMOBILE DI PROPRIETA' ALLA DITTA CO.PE.MO S.R.L. DI ANCONA ".

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Premesso:

- **che** con contratto del 29/12/62 rep. N. 59435/4001 a rogito notaio Franco Ricci di Ancona, reso esecutivo dalla Prefettura di Ancona il 19/01/63 con visto n. 2092/4 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II di Ancona il 26/01/63 al n. 635 , il Consorzio ZIPA vendeva alla ditta "Industria del vetro di Morbidelli & C. s.n.c." un lotto della superficie di mq. 6.431 nel compendio ZIPA di Ancona per la realizzazione di un ufficio;
- **che** previa autorizzazione consortile- deliberazione n. 2187 del 30/06/1986, esecutiva ai sensi di legge, con atto di compravendita del 29/10/86, a rogito notaio Sandro Scoccianti di Ancona, registrato ad Ancona il 14/11/1986 al n. 6635 atti Pubblici, la "Industria del vetro di Morbidelli & C. s.n.c." cedeva quanto in proprietà a diverse ditte tra cui la società " CECAT snc di Catani Giovanni e C.", con sede in Ancona via Marconi 14, che acquistava: "*capannone industriale con corte, posto ai piani terreno e primo, composto da un locale ad uso laboratorio al piano terra e da due locali ad uso ufficio con gabinetto al piano primo, facente parte dell'unità immobiliare di maggior consistenza, già distinta al NCEU alla partita 16123, Foglio 11, Mappale 33, per cui è stata fatta denuncia di variazione in data 27/10/1986, in dipendenza della quale l'immobile compravenduto ad oggi è distinto al Foglio 11 – Particella 33- sub. 2 (laboratorio e uffici) e mappale 100 (corte)*";
- **che** gli artt. 8 e 9 del citato contratto del 29/12/62 rep. N. 59435/4001, che tra l'altro rispettivamente recitano: Art 8 – " E' fatto assolutamente divieto alla ditta acquirente di cedere o in qualsiasi modo sostituire a sé medesima, nel godimento del terreno compravenduto altro ente o persona, anche per modifica di ragione sociale, senza esplicito consenso del Consorzio. E' fatto uguale divieto per la specie di industria. Art. 9 – "Pure sottoposti al vincolo di approvazione del Consorzio saranno gli edifici che dovessero sorgere in tempi successivi.";
- **che** con determinazione dirigenziale n. 205 del 06/04/2005, esecutiva ai sensi di legge, il Consorzio ZIPa autorizzava:
 - 1) per quanto di competenza, la trasformazione di ragione sociale della " CECAT snc di Catani Giovanni e C.", con sede in Ancona via Einaudi, 16, in "CECAT SRL", fermo restando il medesimo tipo di attività ed il rispetto degli obblighi imposti con il citato contratto del 29/12/62 rep. N. 59435/4001 a rogito notaio G. Sabatini di Ancona, registrato ad Ancona il 26/01/1963 al n. 2571;
 - 2) per quanto di competenza, la ditta "CECAT SRL", con sede ad Ancona, via Einaudi, 16, proprietaria dell'immobile distinto al Foglio 11, particella 3 -sub. 5 - zona 2 categ. D/7

IN LIQUIDAZIONE

(laboratorio e uffici) e particella 100 (corte) individuate nelle planimetrie e visure allegate alla determinazione (ALL. A1 e A2), a cedere le quote sociali della stessa alla ditta SKALO SRL con sede a Osimo, Via Industria, 8, avente l'attività di *"Produzione , commercio e distribuzione di prodotti ittici freschi, secchi, congelati, conservati e loro derivati; nonché di alimenti congelati, secchi e comunque conservati; Pesca ed acquacultura; Produzione ed erogazione di energia refrigerante; Magazzino e deposito a custodia in regime di freddo, facchinaggi, controllo, cernita, congelazione, confezionamento e trasporto"*, in conformità alla documentazione allegata alla richiesta e subordinatamente alle normative comunali vigenti ed alla destinazione urbanistica prevista dal PRG di Ancona, nonché a tutti gli obblighi imposti con il citato contratto del 29/12/62 rep. N. 59435/4001 a rogito notaio G. Sabatini di Ancona, registrato ad Ancona il 26/01/1963 al n. 2571 e quelli riportati nella citata determinazione 205/2005 ;

- **che** con scrittura privata autenticata dal notaio Antonino Praticò di Falconara Marittima rep.3969/933 del 28/05/2005, registrato ad Ancona il 07/06/2005 al n. 1410 s2, le sunnominate ditte procedevano alle operazioni autorizzate con la menzionata determinazione n. 205/2005;
- **che** con atto di scissione parziale del 28/09/2019, rep.n.66726/29584, a rogito notaio Stefano Sabatini di Ancona, la società SKALO spa, con sede a Osimo , via dell'industria 8, trasferiva alla MFI Immobiliare srl, con sede a Osimo, via Industria, 8, immobiliare del gruppo, tra gli altri indicati nell'atto medesimo, l'immobile sito in Ancona , zona ZIPA, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 11, mappali 33 sub. 6 e 100 sub.1, Via L. Einaudi, 16, piani Terra e Primo, ZC 2 , Categ. D/7, Rendita € 8000,00, mantenendo in sito l'attività produttiva della ditta SKALO SPA con contratto di locazione del predetto immobile, sulla base del progetto di scissione elaborato;
- **che** con nota del 11/11/2025 pervenuto al Consorzio In data 13/11/2025 prot. Zipa n. 1512 del 17/11/2025, la società MFI Immobiliare srl., con sede a Osimo, viale dell'Industria, 8, tramite lo studio commerciale De Benedetto/Vico di Ancona , ha richiesto il benestare alla vendita di parte dell'immobile di proprietà sito nel compendio ZIPA di Ancona meglio individuato al Catasto fabbricati del Comune di Ancona al Foglio 11, mappali 33 sub. 6 e 100 sub.1, Via L. Einaudi, 16, piani Terra e Primo, ZC 2 , Categ. D/7, Rendita € 8000,00, in favore della società CO.PE.MO S.R.L., con sede ad Ancona Via L. Einaudi, 14, avente come attività: *"il commercio all'ingrosso senza deposito di prodotti per la pesca freschi"*, come si evince dalla documentazione presentata: vax (All.A1) , visure (All.A2 e A3), planimetria catastale (All. A4), documentazione per verifiche antimafia ai sensi del D.lgs n. 159/2011 e s.m.i, visure C.C.I.A. delle società, CDU (All. A5), atti di scissione, atti costitutivi e statuti, dichiarazioni privacy, preliminare di vendita ed attestazioni di avvenuto versamento delle spese istruttoria pratiche, come prevista dalla delibera del Consorzio n. 3867/2008) ;
- **che** il Consorzio ZIPA in data 04/12/2025 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. lgs . n 06/09/2011 e successive modifiche ed integrazioni della società "MFI IMMOBILIARE SRL";
- **che** il Consorzio ZIPA in data 26/11/2025 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. lgs . n 06/09/2011 e successive modifiche ed integrazioni della società "COPEMO SRL";

IN LIQUIDAZIONE

- **preso atto** della nota del 22/12/2025 prot. n. ANUTG_Ingresso_0166313-20251204 del sistema SI. CE. ANT della B.D.N.A., con la quale, esperiti gli accertamenti di legge, il Ministero dell'interno informa che a carico della società MFI IMMOBILIARE SRL. e dei relativi soggetti di cui all'art. 85 del D. Lgs.n. 159/2011, richiesti dal Consorzio non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.l.g.s. n. 159/2011;
- **preso atto** della nota del 23/12/2025 prot. n. ANUTG_Ingresso_0161672_20251126 sistema SI. CE. ANT della B.D.N.A., con la quale, esperiti gli accertamenti di legge, il Ministero dell'interno informa che a carico della società CO.PE.MO SRL. e dei relativi soggetti di cui all'art. 85 del D. Lgs.n. 159/2011, richiesti dal Consorzio non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.l.g.s. n. 159/2011
- **che** – con specifico riferimento alla fattispecie in esame – il Consorzio non ravvisa ragioni di interesse pubblico al promovimento, sulla base dell'applicazione del Regolamento consortile, dell'azione di retrocessione dell'area ai fini di una successiva nuova assegnazione ad altra ditta, non essendo giacente presso l'Ente alcuna ulteriore domanda di assegnazione e neppure risultando evidente altra ragione di salvaguardia patrimoniale del Consorzio nei confronti dell'attuale proprietà del bene per il mancato preventivo benestare per l'avvenuta operazione di scissione parziale della società con trasferimento di beni sopra riportata;
- **che**, sotto altro profilo, la consecuzione di attività – per l'immobile in esame (così come verificatasi) – non costituisce ragione di pregiudizio né per gli insediamenti limitrofi né per altri insediamenti in area consortile, in quanto tali ragioni non vengono oggi ravvisate dalle competenti strutture consortili né vengono segnalate da eventuali parti terze, che lamentino asseriti pregiudizi, in quanto né tali parti terze né tali pregiudizio sono stati ad oggi da alcuno prospettati;
- **considerato che** tra i compiti istituzionali del Consorzio ZIPA sono ricompresi la promozione e lo sviluppo economico delle aree produttive di competenza favorendo l'insediamento di nuove attività imprenditoriali finalizzate alla creazione di nuove maestranze;
- **che** la MFI IMMOBILIARE srl, ha quindi provveduto a richiedere il previsto benestare ZIPA per la vendita degli immobili predetti per l'insediamento di un'azienda che consente il proseguimento di un'attività produttiva nel compendio immobiliare descritto;
- **che** la ditta Copemo srl è già attiva nella zona ZIPA svolgendo la propria attività su altre unità immobiliari in proprietà debitamente autorizzate dal Consorzio ZIPA;
- **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;
- **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);

IN LIQUIDAZIONE

- **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 (All. C);
- **preso atto** delle finalità delle operazioni di cui si chiede l'autorizzazione, fermo restando il rispetto degli obblighi imposti con il contratto di compravendita del 29/12/62 rep. N. 59435/4001 a rogito notaio Franco Ricci di Ancona, reso esecutivo dalla Prefettura di Ancona il 19/01/63 con visto n. 2092/4 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II di Ancona il 26/01/63 al n. 635 soprarichiamato 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 "MFI IMMOBILIARE SRL." e la ditta "CO.PE.MO 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 del Comune di Ancona;
- **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 MFI IMMOBILIARE SRL. con sede a Osimo Viale dell'Industria, 8, alla vendita dell'immobile di proprietà facente parte del compendio ZIPA di Ancona, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al Foglio 11, mappali 33 sub. 6 e 100 sub.1, Via L. Einaudi, 16, piani Terra e Primo, ZC 2 , Categ. D/7, Rendita € 8000,00,
3. **di riconoscere** – per quanto sopra ed a mezzo del presente atto – che viene oggi autorizzata la vendita del compendio immobiliare, sopra (come meglio individuato nella vax (All.A1) ,

IN LIQUIDAZIONE

visure (All. A2 e A3), planimetria catastale (All. A4), e dalla documentazione allegata alla richiesta), subordinatamente agli esiti favorevoli delle verifiche di conformità alle normative comunali vigenti ed alla destinazione urbanistica prevista dalle NTA del PRG del Comune di Ancona (vedi CDU All. A5), **alla ditta "CO.PE.MO S.R.L.**, con sede ad Ancona Via L. Einaudi, 14, avente come attività: "il commercio all'ingrosso senza deposito di prodotti per la pesca freschi";

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;
7. **di confermare**, pertanto, tutte le clausole ed i vincoli preesistenti contenuti nel citato contratto di compravendita del 29/12/62, rep. N. 59435/4001, a rogito notaio Franco Ricci di Ancona, reso esecutivo dalla Prefettura di Ancona il 19/01/63, con visto n. 2092/4 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II di Ancona il 26/01/63 al n. 635, 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 (All. C);
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:

8.1) la ditta MFI IMMOBILIARE SRL e la CO.PE.MO. 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;

IN LIQUIDAZIONE

- 8.2)** gli impegni dovranno avere come riferimento temporale la data di comunicazione del presente provvedimento esecutivo alla ditta interessata;
- 8.3)** 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 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)



IN LIQUIDAZIONE

COPIA

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

Jesi lì, 20/03/2016.....

Il Commissario Liquidatore
(Dott. Massimo Bacci)

Per copia conforme all'originale, per usi amministrativi.

Jesi lì, 20/03/2016.....

Il Commissario Liquidatore
(Dott. Massimo Bacci)