ZIPA CONSORZIO ZONE IMPRENDITORIALI PROVINCIA ANCONA

IN LIQUIDAZIONE

ORIGINALE

Ordinanza Commissario Liquidatore N. 10 del 20/10/2015 Prot. N. 65413

"COMUNE DI JESI – AREE IMPRENDITORIALI DI PROPRIETÀ DEL CONSORZIO ZIPA - MANIFESTAZIONE DI INTERESSE DA PARTE DI SOGGETTO PRIVATO – INDIZIONE PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA".

ZIPA CONSORZIO ZONE IMPRENDITORIALI PROVINCIA ANCONA

IN LIQUIDAZIONE

Ordinanza Commissario Liquidatore N. 10 del 20/10/15 Prot. N. 65413

"COMUNE DI JESI – AREE IMPRENDITORIALI DI PROPRIETÀ DEL CONSORZIO ZIPA - MANIFESTAZIONE DI INTERESSE DA PARTE DI SOGGETTO PRIVATO – INDIZIONE PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA"

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Premesso:

- **che** con Ordinanza del Commissario Straordinario n. 3 del 21/11/2014 veniva indetta l'asta per la vendita dell'area di proprietà del Consorzio ZIPA in Comune di Jesi distinta la catasto terreni come seguito indicato:

Identificazione catastale Catasto terreni

Comune:		*Jesi*							
Foglio	*Mappali*	*Partita*	*C.F.*	*Diritti Reali*	*Qualità*	*Classe*	*Superficie (m2)*	*R.D. (€)*	*R.A. (€)*
53	77	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Seminativo	1	552	4,85	3,42
53	134	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Canneto	2	175	0,45	0,27
53	709	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	4	3.403	17,58	15,82
53	710	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	4	912	4,71	4,24
53	720	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Pascolo	4	118	0,05	0,02
53	753	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Incolto Prod.	1	300	0,03	0,02
53	754	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Incolto Prod.	1	60	0,01	0,01
53	992	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Canneto	2	4	0,01	0,01
53	993	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Pascolo	4	2.019	0,94	0,42
53	996	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Pascolo	4	331	0,15	0,07
53	997	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Canneto	2	119	0,31	0,18
53	998	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	4	290	1,50	1,35
53	999	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Pascolo	4	4	0,01	0,01
53	1013	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Area rurale		306		
53	1019	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Canneto	2	21	0,05	0,03
53	1020	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Vigneto	2	50	0,46	0,28
53	1031	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Seminativo	1	126	1,11	0,78
53	1043	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	4	774	4,00	3,60
53	1048	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Incolto Prod.	1	30	0,01	0,01
53	1052	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Incolto Prod.	1	155	0,02	0,01
53	1233	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Pascolo	4	528	0,25	0,11
53	1234	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Pascolo	4	1.743	0,81	0,36
53	1235	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Pascolo	4	1.426	0,66	0,29
53	1236	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Canneto	2	156	0,40	0,24
53	1237	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Canneto	2	271	0,70	0,42
53	1238	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Canneto	2	30	0,08	0,05

53	1239	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	4	581	3,00	2,70
53	1240	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	4	43	0,22	0,20
53	1244	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Canneto	2	6	0,02	0,01
53	1245	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Area rurale		22		
53	1248	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Seminativo	1	22	0,19	0,14
53	1249	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Seminativo	1	18	0,16	0,11
53	1250	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	4	21	0,11	0,10
53	1255	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	4	4	0,02	0,02
53	1256	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	4	2	0,01	0,01
53	995	*Consorzio ZIPA*	00135880425	1000/1000	Pascolo	4	60	0,03	0,01
53	1241	*Consorzio ZIPA*	00135880425	1000/1000	Pascolo	4	308	0,14	0,06
53	1823	*Consorzio ZIPA*	00135880425	1000/1000	Semin Arb	4	74	0,38	0,34
53	1825	*Consorzio ZIPA*	00135880425	1000/1000	Semin Arb	4	464	2,40	2,16
						Superficie totale	15.528		

con destinazione *TE2.2 – Città consolidata con prevalenza di attività economiche* (art. 31 delle NTA del vigente PRG) e meglio individuata in verde nell'allegata planimetria **(All. A)**;

- **che** a seguito delle pubblicazione del bando prot. 63401 del 26/11/2014 venivano esperite due distinte sessioni di gara nei giorni 15/01/2015 e 22/01/2015;

- **che** le due sessioni furono dichiarate deserte come risulta dai verbali prot. 63684 del 15/01/2015 e prot. 63935 22/01/2015;

- **che** a favore del fondo sono state costituite servitù di passaggio di collettore fognario sulle proprietà privata indicate in azzurro nell'allegata planimetria **(All. B) con** atti del 07/11/2007 Rep. 61195/13619 e del 12/07/2007 Rep. 60842/13453 a rogiti notaio Dott. Marcello Pane di Jesi ad esclusione dei tratti di proprietà del Comune di Jesi indicati in colore Magenta nella medesima planimetria;

- **visto e richiamato** il regolamento per l'assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento di attività produttive approvato dal C.d.A. con propria deliberazione n° 3357 del 21/09/1999 esecutivo ai sensi di legge **(All. C)** ed in particolare l'art. 13 che prevede la possibilità di derogare con atto motivato alle disposizioni del medesimo regolamento;

- **visto e richiamato** lo schema di contratto di vendita di immobili nell'ambito territoriale del Consorzio ZIPA approvato dal Consiglio di Amministrazione con propria deliberazione n° 3358 del 21/09/1999, esecutiva ai sensi di legge, integrato con deliberazione n. 3366 dell'08/10/99, esecutiva ai sensi di legge, rettificato con la deliberazione n. 3372 del 19/11/1999, modificato con deliberazione n. 3719 del 07/10/2004 ed integrato con deliberazione n. 3874 del 17/03/2008 **(All. D)**;

- **viste e richiamato** lo schema di contratto di vendita di immobili nell'ambito territoriale del Consorzio ZIPA con finanziamento da parte di società di leasing approvato con

deliberazioni n. 3364 del 05/10/99 e n. 3719 del 07/10/2004, nonché n. 3874 del 17/03/2008 esecutive ai sensi di legge **(All. E)**;

- **che** è pervenuta la manifestazione di interesse di un privato all'acquisto per sé o per persona e/o società da nominare, dell'area sopra indicata, della superficie di ca. mq. 15.528, offrendo in pagamento della stessa € 930.000,00 oltre l'IVA previa sottoscrizione di specifico contratto preliminare di compravendita condizionato;

- **ritenuto opportuno** avviare una procedura ad evidenza pubblica volta a verificare l'interesse di altri soggetti all'eventuale acquisto;

- **che**, ai sensi dell'art. 13 del richiamato regolamento di assegnazione, la procedura sarà in deroga al medesimo regolamento in quanto afferente la procedura di liquidazione;

- **vista e richiamata** la perizia di stima del compendio immobiliare acquisita agli atti del Consorzio ZIPA con prot. 65264 del 17/09/2015;

- **ritenuto** doversi dare al presente provvedimento immediata eseguibilità stante l'esigenza della liquidazione del Consorzio;

- **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 delibera della Giunta Regione Marche n. 264 del 30/03/2015 con la quale è stato nominato il Commissario Liquidatore il Dott. Paolo Di Paolo;

DISPONE

1. **di dichiarare** le premesse della presente deliberazione parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. **di disporre** una procedura di consultazione del mercato per la verifica di disponibilità ad offrire, in senso migliorativo, rispetto al prezzo sin qui rilevato pari ad € 930.000,00 oltre l'IVA per la sottoscrizione di preliminare di compravendita immobiliare, come da schema di contratto allegato **(All. F)**. L'area viene di seguito meglio individuata:

Identificazione catastale Catasto terreni

Comune:		*Jesi*							
Foglio	*Mappali*	*Partita*	*C.F.*	*Diritti Reali*	*Qualità*	*Classe*	*Superficie (m2)*	*R.D. (€)*	*R.A. (€)*
53	77	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Seminativo	1	552	4,85	3,42
53	134	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Canneto	2	175	0,45	0,27

53	709	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	4	3.403	17,58	15,82
53	710	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	4	912	4,71	4,24
53	720	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Pascolo	4	118	0,05	0,02
53	753	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Incolto Prod.	1	300	0,03	0,02
53	754	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Incolto Prod.	1	60	0,01	0,01
53	992	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Canneto	2	4	0,01	0,01
53	993	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Pascolo	4	2.019	0,94	0,42
53	996	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Pascolo	4	331	0,15	0,07
53	997	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Canneto	2	119	0,31	0,18
53	998	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	4	290	1,50	1,35
53	999	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Pascolo	4	4	0,01	0,01
53	1013	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Area rurale		306		
53	1019	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Canneto	2	21	0,05	0,03
53	1020	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Vigneto	2	50	0,46	0,28
53	1031	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Seminativo	1	126	1,11	0,78
53	1043	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	4	774	4,00	3,60
53	1048	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Incolto Prod.	1	30	0,01	0,01
53	1052	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Incolto Prod.	1	155	0,02	0,01
53	1233	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Pascolo	4	528	0,25	0,11
53	1234	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Pascolo	4	1.743	0,81	0,36
53	1235	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Pascolo	4	1.426	0,66	0,29
53	1236	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Canneto	2	156	0,40	0,24
53	1237	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Canneto	2	271	0,70	0,42
53	1238	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Canneto	2	30	0,08	0,05
53	1239	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	4	581	3,00	2,70
53	1240	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	4	43	0,22	0,20
53	1244	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Canneto	2	6	0,02	0,01
53	1245	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Area rurale		22		
53	1248	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Seminativo	1	22	0,19	0,14
53	1249	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Seminativo	1	18	0,16	0,11
53	1250	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	4	21	0,11	0,10
53	1255	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	4	4	0,02	0,02
53	1256	*Consorzio ZIPA*	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	4	2	0,01	0,01
53	995	*Consorzio ZIPA*	00135880425	1000/1000	Pascolo	4	60	0,03	0,01
53	1241	*Consorzio ZIPA*	00135880425	1000/1000	Pascolo	4	308	0,14	0,06
53	1823	*Consorzio ZIPA*	00135880425	1000/1000	Semin Arb	4	74	0,38	0,34
53	1825	*Consorzio ZIPA*	00135880425	1000/1000	Semin Arb	4	464	2,40	2,16
						Superficie totale	15.528		

precisando che il futuro acquirente si impegna sin dal momento delle presentazione della proposta ad ottemperare agli obblighi già indicati nel bando richiamato in premessa e cioè a garantire alla proprietà indicata in giallo nell'allegato planimetrico **All. G**:

- la costituzione di una servitù permanente di passaggio pedonale e carrabile, convenientemente delimitata con recinzione a confine, asfaltata e dotata di

sistema di raccolta delle acque meteoriche sino alla vicina strada comunale secondo il tracciato indicato con il color magenta nel richiamato allegato;
- il convogliamento delle acque meteoriche e l'allaccio alle reti elettrica, telefonica e idrica;
- alternativamente o la concessione della servitù di fognatura per il mantenimento dell'allaccio esistente alla rete fognaria comunale indicato in azzurro nel medesimo allegato o la realizzazione di un allaccio definitivo alla rete fognaria di servizio della futura edificazione;
- l'assunzione a proprio carico ogni onere anche autorizzativo e/o concessorio, anche nei confronti del Comune di Jesi, per costituzione delle servitù a favore della proprietà indicata nonché le relative opere necessarie ad assolvere completamente agli obblighi appena richiamati.

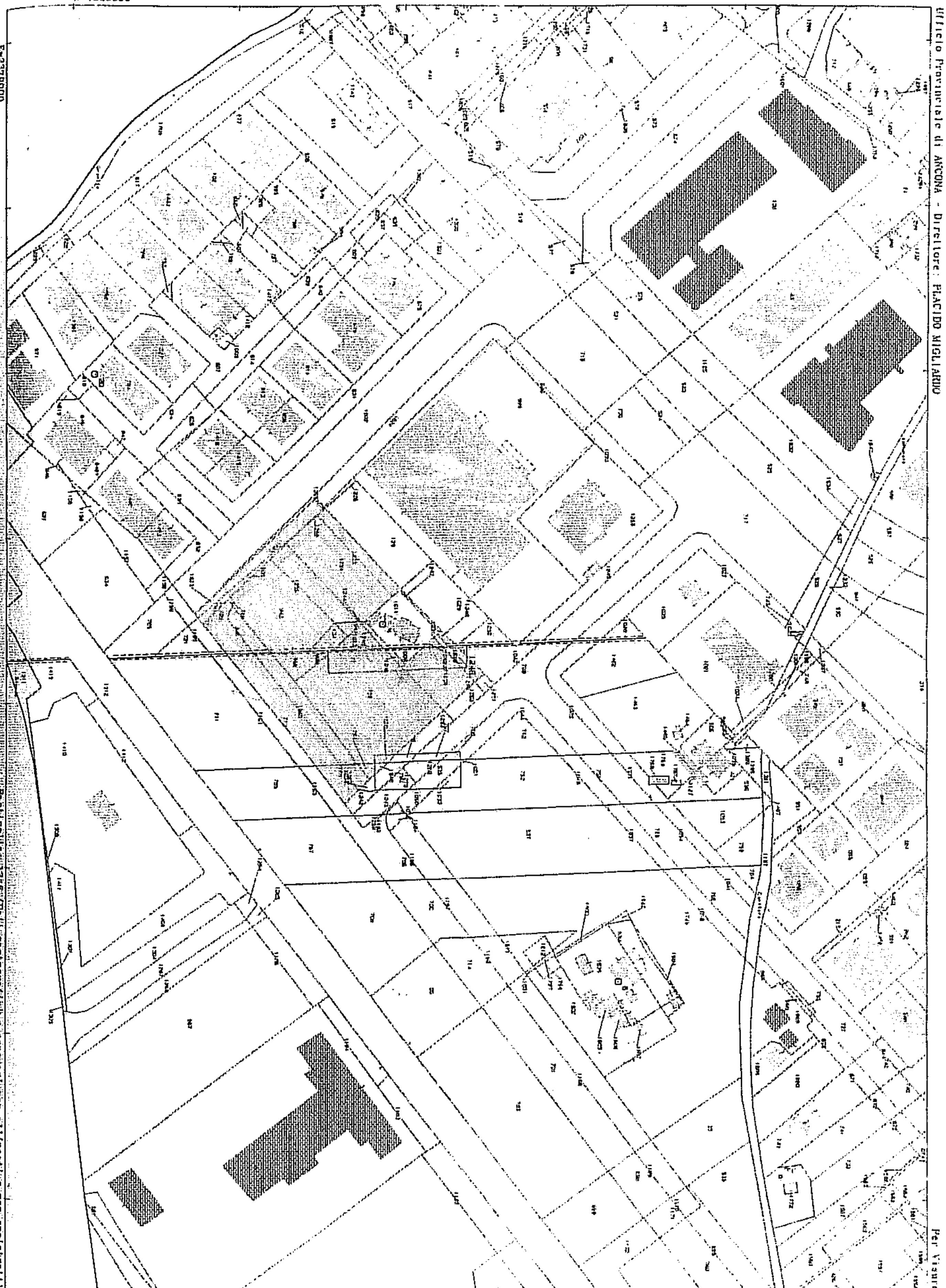
3. **di dare atto** che a favore del fondo sono state costituite servitù di passaggio di collettore fognario atti del 07/11/2007 Rep. 61195/13619 e del 12/07/2007 Rep. 60842/13453 a rogiti notaio Dott. Marcello Pane di Jesi;
4. **di stabilire** che, ai sensi dell'art. 13 del regolamento di assegnazione, l'intera procedura sarà in deroga ai vigenti regolamenti e contratti tipo in quanto afferente alla procedura di liquidazione;
5. **di stabilire** che il termine di pubblicazione dello specifica avviso, ai fini dell'invito ad offrire, sarà pari a giorni 15 (quindici), decorsi i quali in assenza di offerte, la procedura sarà dichiarata deserta;
6. **di stabilire** che in caso di procedura deserta, si procederà alla sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita condizionato, come da schema allegato alla presente, sulla base dell'offerta già rilevata e richiamata in premessa;
7. **di stabilire** che, nell'opposto caso di una o più offerte migliorative rispetto a quella rilevata, si procederà a fissare apposita data di comparizione di tutti gli offerenti, in esito alla quale, sulla base di successivi eventuali rilanci, si determinerà l'aggiudicatario del contratto preliminare di compravendita sempre in conformità allo schema allegato;
8. **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile per le motivazioni tutte espresse nella premessa.

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE
(Dott. Paolo Di Paolo)

N=4820000

E=2376000

Ufficio Provinciale di ANCONA - Direttore: PLACIDO MIGLIARDO



Particella: 1246 (Dati cartografici e censuari non allineati o non registrati)

Per Visura

Comune: JESI
Foglio: 50

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

9-Mag-2012 16:11
Prot. n. T147770/2012

Allegato A

PORZIONE SU PROP. COMUNE DI JESI

PORZIONE SU ALTRE PROPRIETÀ

Allegato B

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 regolamentare attuativa e/o modificativa, anche sopravvenuta.
4. Gli interessati debbono altresì impegnarsi, con la domanda di assegnazione, ad osservare le norme urbanistiche, tecniche ed igienico-sanitarie vigenti nel territorio del Comune nel quale ricade l'iniziativa, nonché la disciplina regolamentare del Consorzio inerente all'utilizzo di ogni servizio che il Consorzio stesso mette a disposizione delle infrastrutture ed iniziative imprenditoriali.
5. Nella domanda di assegnazione, inoltre, gli interessati debbono dare atto di avere preso visione degli immobili e che gli stessi sono idonei allo svolgimento dell'iniziativa sotto ogni profilo, compresi quelli igienici, sanitari ed ambientali e che è stata espletata – ove necessario – l'attività di bonifica da eventuali ordigni esplosivi e/o residuati bellici; in caso contrario, devono impegnarsi, *a propria cura e spese e senza responsabilità del Consorzio*, all'esecuzione di tale operazione prima della stipula della vendita.
6. Nella domanda dev'essere specificato se l'interessato intende procedere

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

Articolo 5
(destinazione degli immobili)

1. Gli immobili di cui all'articolo 3, lett. a) e b), devono essere dall'acquirente destinati esclusivamente alla localizzazione di insediamenti produttivi, servizi, nonché di ogni altra attività contemplata all'articolo 1, e possono essere trasferiti ad imprenditori costituiti in forma individuale o associata.
2. L'atto di cessione deve contenere:

a) l'indicazione dell'attività imprenditoriale da svolgere sull'immobile oggetto di trasferimento e l'impegno dell'acquirente di avviare l'attività entro il termine perentorio stabilito nell'atto di cessione;

b) l'impegno dell'acquirente a mantenere sull'immobile l'attività imprenditoriale iniziale, o altra conforme alle previsioni di cui al precedente articolo 1, per un periodo non inferiore a 20 anni dalla stipula. In caso di attività diversa da quella iniziale ma conforme alle previsioni di cui all'art. 1, l'avvio dell'attività medesima è comunque subordinato al preventivo assenso del Consorzio.

c) l'impegno dell'acquirente, in caso di vendita, locazione o costituzione sull'immobile di qualunque altro diritto di godimento a favore di terzi, ad acquisire il preventivo assenso da parte del Consorzio ed a riprodurre nel relativo contratto i medesimi impegni di cui alle precedenti lettere a) e b) e l'impegno del terzo all'osservanza degli obblighi di cui alla presente lett. c). L'acquirente è esonerato dagli impegni di cui alla presente lettera c) nel caso in cui il trasferimento in proprietà o in godimento a favore di terzi riguardi uffici e/o unità commerciali inseriti in complessi edilizi direzionali, intendendo come tali i complessi edilizi caratterizzati dalla presenza di parti e/o impianti comuni (a titolo esemplificativo scale, parcheggi, ascensori, impianti, dotazioni antincendio, autorimessa, etc..).

3. E' in facoltà del Consorzio effettuare controlli finalizzati a verificare l'adempimento degli obblighi di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
4. In caso di inadempimento da parte dell'assegnatario ad una qualsiasi delle obbligazioni di cui alle lettere a), b) e c) del precedente comma, il Consorzio può procedere alla risoluzione di diritto del contratto di vendita.
5. Se l'immobile è libero da manufatti, impianti o altre strutture di difficoltosa rimozione, la risoluzione, che deve essere preceduta da diffida a cessare dalla condotta inadempiente con assegnazione di un termine perentorio, ed i cui effetti decorrono automaticamente dal ricevimento, da parte dell'acquirente o del suo avente causa, della successiva comunicazione, da parte del Consorzio, dell'avvenuto inadempimento, implica l'immediato ritrasferimento dell'immobile in capo al Consorzio, che corrisponderà

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

6. Se sull'immobile insistono manufatti, impianti o altre strutture di difficoltosa rimozione, il Consorzio può valutare l'opportunità di acquisire anche tali manufatti qualora siano state presentate istanze per iniziative che ne consentano un utile reinvestimento. In tal caso, il Consorzio corrisponde all'acquirente o al suo avente causa il prezzo dei manufatti, stimato da tre arbitri, di cui il primo nominato dal Consorzio, il secondo dall'imprenditore ed il terzo di comune accordo dai due arbitri di parte o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Ancona.
7. Ove difetti la possibilità di effettuare un utile reinvestimento dei manufatti insistenti sull'immobile, gli effetti della risoluzione implicano l'immediato ritrasferimento della proprietà in capo al Consorzio, il quale può diffidare l'assegnatario a provvedere alla rimozione dei manufatti entro un congruo termine, comunque non superiore a 24 mesi. Decorso tale termine, i manufatti sono acquisiti al patrimonio del Consorzio, escluso ogni diritto dell'assegnatario a compensi, risarcimenti e/o indennizzi. Solo qualora il Consorzio riutilizzi detti impianti, sarà corrisposto all'assegnatario il relativo prezzo determinato con le modalità di cui all'ultima parte del comma precedente.
8. Le suindicate cause di risoluzione non pregiudicano l'applicabilità al Consorzio dell'art. 63 della legge 23 dicembre 1998 n. 448, rispetto al quale costituiscono fattispecie alternative e/o aggiuntive.
9. Le disposizioni contenute nei commi 2, 3, 4, 5 ,6, 7 e 8 del presente articolo non trovano applicazione nel caso in cui il trasferimento in proprietà o in godimento a favore di terzi riguardi uffici e/o unità commerciali realizzate dal Consorzio ed inserite in complessi edilizi direzionali, intendendo come tali i complessi edilizi caratterizzati dalla presenza di parti e/o impianti comuni (a titolo esemplificativo scale, parcheggi, ascensori, impianti, dotazioni antincendio, autorimessa, etc..).

Articolo 6
(servitù)

1. Il Consorzio può riservarsi il diritto di costituire in ogni tempo a carico dell'immobile oggetto di trasferimento, e limitatamente alle parti di esso non occupate da insediamenti produttivi, anche ai sensi dell'art. 1029 c.c., soltanto le servitù, di volta in volta individuate, strettamente strumentali allo sviluppo ed al potenziamento infrastrutturale degli agglomerati imprenditoriali.
2. Ove il peso imposto ai sensi del comma precedente sia eccessivamente gravoso per l'attività imprenditoriale insediata sul fondo servente, all'assegnatario potrà riconoscersi il diritto alla corresponsione di un indennizzo omnicomprensivo.

Articolo 7
(Convenzioni)

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

Articolo 8
(prezzo degli immobili)

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

Articolo 9
(domande)

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

Articolo 10
(dell'assegnazione)

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

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

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

Articolo 11
(locazione di immobili)

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

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

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

Articolo 13
(deroghe)

1. In casi di:
   a) comprovata ed estrema urgenza;
   b) necessità di realizzare iniziative ed infrastrutture di particolare complessità e rilevanza, economica e tecnica;
   c) necessità di conformare gli atti di assegnazione, vendita o locazione ad accordi e convenzioni intervenuti con i Comuni consorziati o con altri enti;
   d) opportunità di indire procedure d'asta in relazione alla peculiarità del bene oggetto di procedura;

   il Consorzio, con delibera motivata, può derogare alle disposizioni del presente regolamento, fermo restando l'obbligo di assicurare le finalità ed i programmi consortili.

Articolo 14
(norma finale)

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

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;
- che le compravendite operate nell'ambito territoriale e nell'esercizio delle competenze istituzionali, finalizzate all'assegnazione delle aree, dovranno riprodurre interamente i contenuti dispositivi appresso illustrati dal presente atto tipo;

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 .....,

All. D

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.
Il Consorzio, nei casi di rilascio del prescritto assenso di cui al precedente art. 5 e al presente art. 6, gode, comunque e senza limiti di tempo, del diritto di prelazione, per l'ipotesi in cui la parte odierna acquirente ovvero i suoi aventi causa intendano, dopo l'inizio dell'attività imprenditoriale nel termine convenuto o concordemente prorogato, cedere, in tutto o in parte, la proprietà o altro diritto reale sull'immobile acquistato dal Consorzio ad altro imprenditore che si impegni a realizzare la stessa attività nel previsto termine, prevedendosi, in tal caso, che:
a) tale diritto dovrà essere esercitato dal Consorzio entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione che il soggetto intenzionato a vendere dovrà effettuare al Consorzio con raccomandata con avviso di ricevimento (A.R.);
b) la suddetta comunicazione dovrà contenere l'indicazione del soggetto acquirente nonché il prezzo, le relative modalità di pagamento e le eventuali altre condizioni contrattuali;
c) il diritto di prelazione non compete al Consorzio se la parte acquirente è una società di leasing che s'impegna a concedere il bene acquistato in locazione finanziaria allo stesso imprenditore cedente.
Gli obblighi posti a carico della parte acquirente di cui alle lettere che precedono del presente punto costituiscono pattuizione a favore del Consorzio ZIPA, la cui inosservanza:
a) costituisce grave inadempimento e legittima il medesimo Consorzio ZIPA, all'azione di risoluzione degli atti posti in essere dalla parte odierna acquirente o dai suoi aventi causa in violazione delle disposizioni di cui sopra;
b) è sanzionata con il versamento – a titolo di penale e salvo comunque il maggior danno – dell'importo pari:
- al 100% della differenza tra il prezzo in vigore al momento dell'ultima assegnazione e quello in vigore al momento dell'autorizzazione di cui sopra qualora la vendita in violazione del riconosciuto diritto di prelazione in favore del Consorzio avvenga entro 10 anni dall'odierno acquisto;
- al 50% della differenza tra il prezzo in vigore al momento dell'ultima assegnazione e quello in vigore al momento

dell'autorizzazione di cui sopra qualora la vendita in violazione del riconosciuto diritto di prelazione in favore del Consorzio avvenga nei successivi 5 anni rispetto a quelli di cui all'alinea che precede;
- al 20% della differenza tra il prezzo in vigore al momento dell'ultima assegnazione e quello in vigore al momento dell'autorizzazione di cui sopra qualora la vendita in violazione del riconosciuto diritto di prelazione in favore del Consorzio avvenga oltre i 25 anni dall'odierno acquisto".

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 all' art. 5 e all'art. 6 comma 1, 2, 3 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 20% sul prezzo stabilito per l'acquisto dell'area pari ad Euro _____ salvo il maggior danno.
Se sull'immobile insistono manufatti, impianti o altre strutture di difficoltosa rimozione, il Consorzio può valutare l'opportunità di acquisire anche tali manufatti qualora siano state presentate

istanze per iniziative che ne consentano un utile reinvestimento. In tal caso, il Consorzio corrisponderà alla Ditta o ai suoi aventi causa il prezzo dei manufatti , stimato da tre arbitri, di cui il primo nominato dal Consorzio, il secondo dall'imprenditore ed il terzo di comune accordo dai due arbitri di parte o , in mancanza di accordo, dal Presidente del tribunale di Ancona.
Ove difetti la possibilità di effettuare un utile reinvestimento dei manufatti insistenti sull'immobile, gli effetti della risoluzione implicano l'immediato ritrasferimento della proprietà in capo al Consorzio, il quale può diffidare 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 detrarle 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 dei titoli abilitativi di cui al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari dell'edilizia, entro 10 gg. dall'avvenuto rilascio da parte del Comune interessato a mezzo raccomandata A.R. Eventuali varianti progettuali dovranno essere previamente approvate dal Consorzio.
Il ritardo nel rilascio di licenze, autorizzazioni e permessi, ivi incluso quello a costruire, ed ogni altro provvedimento necessario all'esecuzione del progetto non costituisce motivo di proroga del termine di avvio dell'attività di cui all'art. 5, salva la possibilità che il Consorzio conceda la proroga di cui al medesimo articolo. Parimenti tale ritardo non costituisce causa di pretesa di danni nei confronti del Consorzio.

Art. 10

Il Consorzio si riserva la facoltà di insediare su porzioni dell'area oggetto di vendita, non interessate dagli insediamenti strumentali all'attività imprenditoriale, servizi ed impianti, interrati e/o in superficie, e/o linee aeree comunque destinati

a servire gli agglomerati industriali del Consorzio medesimo. All'uopo, s'intende costituita sin da oggi la relativa servitù perenne senza diritto alcuno della Ditta o di suoi aventi causa a corrispettivi o indennizzi, atteso che di tale peso le parti hanno già tenuto conto nella determinazione del prezzo.

Art. 11

In previsione della necessità di realizzare l'intera zona industriale ZIPA di cui il terreno oggetto di vendita è parte, e con riferimento al piano di lottizzazione approvato con delibera ....., il Consorzio si riserva la facoltà, e la Ditta accetta, di procedere ad ogni necessario adempimento di carattere tecnico ed amministrativo, anche ai sensi degli artt. 13 e 14 del regolamento.
Inoltre, ai sensi dell'art. 6 del regolamento, il Consorzio si riserva la facoltà, e la Ditta accetta, di imporre specifiche servitù, anche ai sensi dell'art. 1029 c.c., di passaggio, di acquedotto, di scarico, di appoggio e di infissione di chiusa, di elettrodotto, di passaggio di linee di telecomunicazioni di qualsiasi tipo, purché strettamente strumentali allo sviluppo ed al potenziamento infrastrutturale degli agglomerati imprenditoriali. Ove il peso imposto sia eccessivamente gravoso per l'attività imprenditoriale insediata sul fondo servente, alla Ditta o ai suoi aventi causa è riconosciuto il diritto alla corresponsione di un indennizzo omnicomprensivo da determinarsi a cura del Consorzio.

Art. 12

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

Art. 13

La Ditta dichiara di essere a perfetta conoscenza delle clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di ....., in data ....., accettandone tutti gli effetti formali e sostanziali.

Art. 14

Ai sensi dell'art. 13 del regolamento, la Ditta accetta sin d'ora, e s'impegna a far accettare ad eventuali suoi aventi causa, ogni deroga necessaria per conformare il presente contratto ad accordi e convenzioni intervenuti con i Comuni consorziati o con altri enti, fermo restando l'obbligo del Consorzio che le deroghe siano disposte al fine esclusivo di assicurare le finalità ed i programmi consortili.
Ai sensi dell'art. 14 del regolamento, la Ditta accetta altresì, e s'impegna a far accettare a suoi eventuali aventi causa, tutti gli effetti scaturenti dalle determinazioni del Consorzio finalizzate a stabilire particolari forme di incentivazione per il processo di sviluppo economico ed occupazionale nelle aree di competenza consortile, anche in relazione agli oneri di manutenzione delle infrastrutture realizzate, ed anche in collaborazione con altri soggetti ed enti, consorziati e non.

Art. 15

Il prezzo di vendita dell'immobile oggetto del presente contratto è stabilito in 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, diritto di prelazione) – **Art. 7** (obbligo di mantenimento della destinazione imprenditoriale) – **Art. 8** (risoluzione di diritto ed accollo delle spese di eliminazione manufatti da parte della Ditta) – **Art. 9** (limitazione di responsabilità del Consorzio per diniego di permessi) – **Art. 10** (rinuncia ad indennizzi) – **Art. 12** (estensione dei patti ai contratti di *leasing*) – **Art. 14** (limitazione della libertà contrattuale della Ditta nei rapporti con i terzi) – **Art. 16** (clausola compromissoria)

SCHEMA TIPO DI CONTRATTO DI VENDITA DI IMMOBILI NELL'AMBITO TERRITORIALE DEL CONSORZIO Z.I.P.A. CON FINANZIAMENTO DA PARTE DI SOCIETA' DI LEASING

Premesso

- che la ditta ..... (in appresso denominata "la Ditta"), con domanda del ....., pervenuta al Consorzio Zone Imprenditoriali Provincia di Ancona (in appresso "il Consorzio") in data ..... ha chiesto l'assegnazione del terreno ubicato in Comune di ....., distinto in catasto al fg. ..., part. ....., sub. ..., con destinazione urbanistica ....., ricadente nell'ambito territoriale del Consorzio per la realizzazione della seguente iniziativa imprenditoriale: .....;
- che nella domanda medesima la Ditta ha dichiarato di voler procedere all'acquisto mediante stipula di un contratto di *leasing* con la Società ..... (in appresso denominata "la società di *leasing*"), ai sensi dell'art. 4, comma 6° del regolamento per l'assegnazione, la vendita e la concessione alle imprese di immobili per l'insediamento di attività produttive approvato dal Consiglio di Amministrazione con delibera n. 3357 del 21.9.1999 (in appresso denominato "il regolamento");
- che, con provvedimento del ....., n. ....., è stata disposta in favore della Ditta e della società di *leasing* l'assegnazione del predetto terreno;

oppure, in alternativa agli ultimi due capoversi, i seguenti due:

- che con provvedimento del ....., n. ....., è stata disposta in favore della Ditta l'assegnazione del predetto terreno e che successivamente, con comunicazione del ....., la Ditta ha dichiarato di voler stipulare, ai fini dell'acquisto, un contratto di *leasing* con la società ..... (in appresso denominata "la società di *leasing*") ai sensi dell'art. 4, comma 6°, ultimo periodo del regolamento per l'assegnazione, la vendita e la concessione alle imprese di immobili per l'insediamento di attività produttive approvato dal Consiglio di Amministrazione con delibera n. 3357 del 21.9.1999 (in appresso denominato "il regolamento");

All. E

- che (la Ditta/la società di *leasing*) ha provveduto al versamento della caparra confirmatoria e della successiva quota del 16,5% del prezzo complessivo stabilito per il trasferimento del predetto immobile ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 del regolamento che, allegato al presente contratto, ne forma parte integrante e sostanziale e viene dalla Ditta e dalla società di *leasing* sottoscritto in ogni sua pagina per accettazione;
- che la società di *leasing* acquisterà l'immobile predetto al solo scopo di concederlo in locazione alla Ditta in virtù del contratto di locazione finanziaria (stipulando/tra dette parti stipulato in data .....);
- che le compravendite operate nell'ambito territoriale e nell'esercizio delle competenze istituzionali, finalizzate all'assegnazione delle aree, dovranno riprodurre interamente i contenuti dispositivi appresso illustrati dal presente atto tipo;

tutto ciò premesso tra il Consorzio, la Ditta e la società di *leasing* si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto ed hanno valore interpretativo.

Art. 2

Il Consorzio vende e trasferisce alla società di *leasing*, che accetta ed acquista al fine di consentire alla Ditta l'utilizzazione imprenditoriale dell'immobile secondo quanto pattuito nelle premesse ed al successivo art. 5, il terreno di sua proprietà ubicato in tenimento di ....., distinto in catasto al fg. ....., part. ....., sub ..... e meglio identificato nella allegata planimetria che è parte integrante del presente atto.

Art. 3

Il terreno è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti i diritti, pesi, oneri e servitù dei

quali la Ditta e la società di *leasing* dichiarano con il presente atto di avere assunto piena conoscenza, rinunciando sin d'ora ad ogni eccezione, diritto e ragione anche per la presenza di vizi occulti, dei quali pure la Ditta e la società di *leasing* dichiarano di avere accertato l'inesistenza.

Art. 4

La Ditta e la società di *leasing* rispettivamente confermano ed assumono gli impegni, oggetto della domanda di assegnazione, di cui all'art. 4 del regolamento. In particolare confermano e dichiarano, per quanto di rispettiva spettanza, l'impegno di osservare l'art. 40, comma 1° della legge 22 febbraio 1994 n. 16, del D.P.R. 12 aprile 1996 e della legislazione regionale in materia, nonché di osservare la vigente normativa in materia di tutela delle acque, di difesa del suolo e di smaltimento dei rifiuti tra cui, non esaustivamente: la legge 10 maggio 1976 n. 319, la legge 18 maggio 1989 n. 183, la legge 28 agosto 1989 n. 305, il D.P.R. 27 marzo 1992 n. 309, il d.lgs. 5 febbraio 1997 n. 22, il d.lgs. 11 maggio 1999 n. 152, l'art. 3, commi 24° e seguenti della legge 28 dicembre 1995 n. 549, ed ogni altra disposizione di legge o regolamentare attuativa e/o modificativa, anche sopravvenuta.
La Ditta e la società di *leasing* si impegnano inoltre ad osservare le norme urbanistiche, tecniche ed igienico-sanitarie vigenti nel territorio del Comune di ....., nonché la disciplina regolamentare del Consorzio inerente all'utilizzo di ogni servizio che il Consorzio stesso mette a disposizione delle infrastrutture ed iniziative imprenditoriali.
La Ditta e la società di *leasing* dichiarano di avere preso visione degli immobili e che gli stessi sono idonei allo svolgimento dell'iniziativa sotto ogni profilo, compresi quelli igienici, sanitari ed ambientali, e che gli immobili interessati dall'iniziativa sono stati resi oggetto di bonifica da eventuali ordigni esplosivi e/o residuati bellici (*eventuale*).

Art. 5

La Ditta si impegna a svolgere, e la società di *leasing* a far svolgere sul terreno oggetto di vendita la seguente attività

imprenditoriale: ..... e di avviarla entro il termine essenziale del ..... . Su richiesta della Ditta, il Consorzio può prorogare tale termine per un periodo non superiore a dodici mesi.
La Ditta e la società di *leasing* si impegnano a mantenere sull'immobile l'attività imprenditoriale iniziale, o altra conforme alle previsioni di cui all'art. 1 del regolamento, per un periodo non inferiore a 20 (venti) anni dalla stipula del presente atto. In caso di attività diversa da quella iniziale, ma conforme alle previsioni di cui all'art. 1 del regolamento, l'avvio dell'attività medesima è comunque subordinato al preventivo assenso esplicito del Consorzio, fermo restando l'obbligo di assicurare la conformità dell'attività alle finalità di sviluppo imprenditoriale perseguite dal Consorzio.
In caso di vendita, locazione o costituzione sull'immobile di qualunque altro diritto di godimento a favore di terzi, la società di *leasing* o la Ditta, ove quest'ultima abbia esercitato il diritto di opzione per l'acquisto secondo quanto previsto nel contratto di *leasing*, si impegnano ad acquisire il preventivo assenso da parte del Consorzio ed a riprodurre nel relativo contratto i medesimi impegni e patti di cui al presente articolo nonché dei successivi articoli 6, 7 e 8, compreso l'impegno del terzo acquirente di osservare, a sua volta, tutti i medesimi obblighi.

Art. 6

La proprietà e ogni altro diritto di godimento sui beni oggetto di trasferimento sui quali non sia stata avviata l'attività imprenditoriale di cui all'articolo 5 non sono cedibili, totalmente o parzialmente, sia da parte della società di *leasing*, sia da parte della Ditta, sia dai loro aventi causa, per il periodo di tre anni decorrenti dalla assegnazione definitiva, salvo preventivo assenso esplicito da parte del Consorzio.
Analogo divieto, salvo preventivo assenso esplicito del Consorzio, vige nel caso di cessione di una quota del capitale sociale della Ditta superiore al 50%. La Ditta e la società di *leasing*, per quanto di rispettiva spettanza, si impegnano a riprodurre tale divieto negli eventuali atti di cessione stipulati con i terzi acquirenti.

La Ditta e la società di *leasing* si impegnano a comunicare al Consorzio la modifica della propria struttura e della propria ragione sociale, mediante invio di lettera raccomandata A/R entro dieci giorni dalla intervenuta variazione.
Il Consorzio, nei casi di rilascio del prescritto assenso di cui al precedente art. 5 e al presente art. 6, gode, comunque e senza limiti di tempo, del diritto di prelazione, per l'ipotesi in cui la parte odierna acquirente ovvero i suoi aventi causa intendano, dopo l'inizio dell'attività imprenditoriale nel termine convenuto o concordemente prorogato, cedere, in tutto o in parte, la proprietà o altro diritto reale sull'immobile acquistato dal Consorzio ad altro imprenditore che si impegni a realizzare la stessa attività nel previsto termine, prevedendosi, in tal caso, che:
a) tale diritto dovrà essere esercitato dal Consorzio entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione che il soggetto intenzionato a vendere dovrà effettuare al Consorzio con raccomandata con avviso di ricevimento (A.R.);
b) la suddetta comunicazione dovrà contenere l'indicazione del soggetto acquirente nonché il prezzo, le relative modalità di pagamento e le eventuali altre condizioni contrattuali;
c) il diritto di prelazione non compete al Consorzio se la parte acquirente è una società di leasing che s'impegna a concedere il bene acquistato in locazione finanziaria allo stesso imprenditore cedente.
Gli obblighi posti a carico della parte acquirente di cui alle lettere che precedono del presente punto costituiscono pattuizione a favore del Consorzio ZIPA, la cui inosservanza:
a) costituisce grave inadempimento e legittima il medesimo Consorzio ZIPA, alla azione di risoluzione degli atti posti in essere dalla parte odierna acquirente o dai suoi aventi causa in violazione delle disposizioni di cui sopra;
b) è sanzionata con il versamento – a titolo di penale e salvo comunque il maggior danno – dell'importo pari:
- al 100% della differenza tra il prezzo in vigore al momento dell'ultima assegnazione e quello in vigore al momento dell'autorizzazione di cui sopra qualora la vendita in violazione del riconosciuto diritto di prelazione in favore del Consorzio avvenga entro 10 anni dall'odierno acquisto;
- al 50% della differenza tra il prezzo in vigore al momento dell'ultima assegnazione e quello in vigore al momento

dell'autorizzazione di cui sopra qualora la vendita in violazione del riconosciuto diritto di prelazione in favore del Consorzio avvenga nei successivi 5 anni rispetto a quelli di cui all'alinea che precede;
- al 20% della differenza tra il prezzo in vigore al momento dell'ultima assegnazione e quello in vigore al momento dell'autorizzazione di cui sopra qualora la vendita in violazione del riconosciuto diritto di prelazione in favore del Consorzio avvenga oltre i 25 anni dall'odierno acquisto".

Art. 7

Nei casi in cui sia previsto, a norma degli articoli 5 e 6, il preventivo assenso esplicito del Consorzio, le parti si danno reciprocamente atto che esso è condizionato alla preventiva assunzione dell'obbligo da parte della società di *leasing* o della Ditta, nel caso di avvenuto esercizio da parte di quest'ultima del diritto di opzione per l'acquisto, o dei loro aventi causa, a mantenere sull'immobile la permanente ed effettiva destinazione imprenditoriale, ai sensi dell'art. 1 del regolamento.

Art. 8

In caso di inadempimento da parte della Ditta o della società di *leasing* ad una qualsiasi delle obbligazioni di cui agli articoli 5 e 6 comma 1, 2, 3, il Consorzio può procedere alla risoluzione di diritto del presente contratto.
Se l'immobile è libero da manufatti, impianti o altre strutture di difficoltosa rimozione, la risoluzione, i cui effetti decorrono automaticamente dal ricevimento, da parte della Ditta, della società di *leasing* o del suo avente causa, della comunicazione, da parte del Consorzio, dell'avvenuto inadempimento, implica l'immediato ritrasferimento dell'immobile in capo al Consorzio, che corrisponderà all'ex proprietario o al suo avente causa il prezzo originario di vendita maggiorato degli interessi legali al tasso vigente nel periodo intercorso tra la vendita ed il verificarsi del fatto risolutivo, dedotta la penale che viene qui stabilita nella misura del 20% sul prezzo stabilito di Euro ....., salvo il maggior danno.

Se sull'immobile insistono manufatti, impianti o altre strutture di difficoltosa rimozione, il Consorzio può valutare l'opportunità di acquisire anche tali manufatti qualora siano state presentate istanze per iniziative che ne consentano un utile reinvestimento. In tal caso, il Consorzio corrisponderà alla Ditta o ai suoi aventi causa il prezzo dei manufatti, stimato da tre arbitri, di cui il primo nominato dal Consorzio, il secondo dall'imprenditore ed il terzo di comune accordo dai due arbitri di parte o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Ancona.
Ove difetti la possibilità di effettuare un utile reinvestimento dei manufatti insistenti sull'immobile, gli effetti della risoluzione implicano l'immediato ritrasferimento della proprietà in capo al Consorzio, il quale può diffidare la Ditta a provvedere alla rimozione dei manufatti entro un congruo termine, comunque non superiore a 24 mesi. Decorso tale termine, i manufatti sono acquisiti al patrimonio del Consorzio, escluso ogni diritto della Ditta o dei suoi aventi causa a compensi, risarcimenti e/o indennizzi, eccezion fatta per l'ipotesi in cui il Consorzio riutilizzi detti impianti, nel qual caso sarà corrisposto all'assegnatario il relativo prezzo determinato con le modalità di cui all'ultima parte del comma precedente. Le spese per la demolizione di detti manufatti, ove necessaria, sono a carico della Ditta o dei suoi aventi causa.
Le parti si danno reciprocamente atto che le suindicate cause di risoluzione del presente contratto non pregiudicano l'applicabilità dell'art. 63 della legge 23 dicembre 1998 n. 448, rispetto al quale costituiscono fattispecie alternative e/o aggiuntive.

Art. 9

Qualunque impianto e manufatto strumentale all'attività imprenditoriale da svolgersi sull'immobile oggetto di vendita deve essere realizzato in conformità al quadro tecnico economico redatto in data _____ ed al progetto preliminare redatto in data _____ a firma del tecnico _____, entrambi depositati tra gli atti del consorzio che controfirmati dalle parti si intendono formare parte integrante e sostanziale del presente atto. La ditta si obbliga altresì ad inviare al consorzio

copia conforme all'originale del titolo abilitativi di cui al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari dell'edilizia, entro 10 gg. dall'avvenuto rilascio da parte del Comune interessato a mezzo raccomandata A.R. Eventuali varianti progettuali dovranno essere previamente approvate dal Consorzio.
Il ritardo nel rilascio di licenze, autorizzazioni e permessi, ivi incluso quello a costruire, ed ogni altro provvedimento necessario all'esecuzione del progetto non costituisce motivo di proroga del termine di avvio dell'attività di cui all'art. 5, salva la possibilità che il Consorzio conceda la proroga di cui al medesimo articolo. Parimenti tale ritardo non costituisce causa di pretesa di danni nei confronti del Consorzio.

Art. 10

Il Consorzio si riserva la facoltà di insediare su porzioni dell'area oggetto di vendita, non interessate dagli insediamenti strumentali all'attività imprenditoriale, servizi ed impianti, interrati e/o in superficie, e/o linee aeree comunque destinati a servire gli agglomerati industriali del Consorzio medesimo. All'uopo, s'intende costituita sin da oggi la relativa servitù perenne senza diritto alcuno della Ditta, della società di *leasing* o di loro aventi causa a corrispettivi o indennizzi, atteso che di tale peso le parti hanno già tenuto conto nella determinazione del prezzo.

Art. 11

In previsione della necessità di realizzare l'intera zona industriale ZIPA di cui il terreno oggetto di vendita è parte, e con riferimento al piano di lottizzazione approvato con delibera ....., il Consorzio si riserva la facoltà, e la Ditta e la società di *leasing* accettano, di procedere ad ogni necessario adempimento di carattere tecnico ed amministrativo, anche ai sensi degli artt. 13 e 14 del regolamento.
Inoltre, ai sensi dell'art. 6 del regolamento, il Consorzio si riserva la facoltà, e la Ditta e la società di *leasing* accettano, di imporre specifiche servitù, anche ai sensi dell'art. 1029 c.c., di passaggio, di acquedotto, di scarico, di appoggio e di

infissione di chiusa, di elettrodotto, di passaggio di linee di telecomunicazioni di qualsiasi tipo, purché strettamente strumentali allo sviluppo ed al potenziamento infrastrutturale degli agglomerati imprenditoriali. Ove il peso imposto sia eccessivamente gravoso per l'attività imprenditoriale insediata sul fondo servente, al proprietario del fondo servente è riconosciuto il diritto alla corresponsione di un indennizzo omnicomprensivo da determinarsi a cura del Consorzio.

Art. 12

La Ditta e la società di *leasing* dichiarano di essere a perfetta conoscenza delle clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di ....., in data ....., accettandone tutti gli effetti formali e sostanziali.

Art. 13

Ai sensi dell'art. 13 del regolamento, la Ditta e la società di *leasing*, per quanto di rispettiva spettanza, accettano sin d'ora, e s'impegnano a far accettare ad eventuali loro aventi causa, ogni deroga necessaria per conformare il presente contratto ad accordi e convenzioni intervenuti con i Comuni consorziati o con altri enti, fermo restando l'obbligo del Consorzio che le deroghe siano disposte al fine esclusivo di assicurare le finalità ed i programmi consortili.
Ai sensi dell'art. 14 del regolamento, la Ditta e la società di *leasing*, per quanto di rispettiva spettanza, accettano altresì, e s'impegnano a far accettare a loro eventuali aventi causa, tutti gli effetti scaturenti dalle determinazioni del Consorzio finalizzate a stabilire particolari forme di incentivazione per il processo di sviluppo economico ed occupazionale nelle aree di competenza consortile, anche in relazione agli oneri di manutenzione delle infrastrutture realizzate, ed anche in collaborazione con altri soggetti ed enti, consorziati e non.

Art. 14

Il prezzo di vendita dell'immobile oggetto del presente contratto è stabilito in Euro ....., oltre IVA come per legge.

Le parti si danno reciprocamente atto che tale prezzo è stato integralmente corrisposto al momento della sottoscrizione del presente contratto. Del saldo il Consorzio qui rilascia ampia e formale quietanza.

Art. 15

Ogni controversia insorta in esecuzione del presente contratto tra il Consorzio ed una sola delle altre due parti, sarà deferita ad un Collegio di tre arbitri di cui il primo nominato dal Consorzio, il secondo dall'altra parte ed il terzo di comune accordo dai due arbitri di parte o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Ancona.
Ogni controversia insorta in esecuzione del presente contratto, nella quale ciascuna delle parti sottoscrittrici il presente contratto rivendichi diritti nei confronti delle altre due, ovvero nella quale comunque emergano posizioni reciproche anche solo parzialmente differenziate, sarà deferita ad un Collegio di cinque arbitri di cui il primo nominato dal Consorzio, il secondo dalla società di *leasing*, il terzo dalla Ditta, e gli altri due di comune accordo dai due arbitri di parte o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Ancona.
In ogni caso la sede dell'arbitrato sarà in Jesi e gli arbitri decideranno secondo diritto.

Il Consorzio Z.I.P.A. La Ditta La società di *leasing*

Ai sensi dell'art. 1341 c.c., la Ditta e la società di *leasing* dichiarano di approvare specificamente le seguenti clausole: **Art. 3** (rinuncia ad eccezioni su vizi, anche occulti, della cosa venduta) – **Art. 5** (obbligo di mantenimento dell'attività imprenditoriale e limitazioni alla libertà contrattuale nei rapporti con i terzi) – **Art. 6** (limitazione alla cedibilità di diritti reali e di godimento nonché di quote sociali, diritto di prelazione) – **Art. 7** (obbligo di mantenimento della destinazione imprenditoriale) – **Art. 8** (risoluzione di diritto ed accollo delle spese di eliminazione manufatti da parte della Ditta) – **Art. 9** (limitazione di responsabilità del Consorzio per diniego di permessi) – **Art. 10** (rinuncia ad indennizzi) – **Art. 13** (limitazione della libertà contrattuale della Ditta e della

società di *leasing* nei rapporti con i terzi) – **Art. 15** (clausola compromissoria)

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

* * *

Con la presente scrittura privata, a valere ad ogni effetto e ragione di legge, tra le sotto indicate parti:

il **Consorzio Z.I.P.A. – Zone Imprenditoriali Provincia di Ancona**, sedente in Jesi (An), Via ..... (cod. fisc./p. i.v.a. .....), in persona del Commissario Liquidatore Dr. Paolo DI PAOLO, di seguito anche "*promittente-venditore*";

PROMETTE DI CEDERE E VENDERE

Alla Società _____, con sede in _____, Via _____, (cod. fisc./p. i.v.a. _____), in persona del suo legale rappresentante pro-tempore // Al Sig. _____, nato a _____ (___) il _____ (cod. fisc. _____), di seguito anche "*promissario acquirente*", che promette di acquistare, per sé stesso e/o persona – fisica e/o giuridica - da nominarsi entro la data del rogito notarile di compravendita, il seguente compendio immobiliare:

"*Area sita in Jesi (An), ricompresa tra Via Fortunato e Via Tonnini, composta dalle consistenze distinte al n.c.e.u. del ridetto Comune al Foglio 53, partt. 77, 134, 709, 710, 720, 753, 754, 992, 993, 996-999, 1013, 1019, 1020, 1031, 1043, 1048, 1052, 1233-1240, 1244, 1245, 1248-1250, 1255,1256, 995, 1241, 1823 e 1825, di mq. 15.528, con destinazione, in ragione di quanto attualmente previsto dalle N.T.A. del vigente P.R.G. di pertinenza a "Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2. (art. 31)*",

alle condizioni in appresso indicate:

1) Il prezzo della cessione viene sin d'ora convenuto in Euro 930.000,00 (novecentotrentamila), oltre i.v.a. come per legge, che verrà versato con le seguenti modalità:

a) quanto ad Euro 116.250,00 (centosedicimiladuecentocinquanta) a titolo di caparra confirmatoria e successivo acconto prezzo, entro e non oltre il termine di sei mesi dalla sottoscrizione del presente atto

All. F

mediante bonifico bancario intestato a "*Consorzio Z.I.P.A. – Zone Imprenditoriali Provincia di Ancona in liquidazione*" sulle seguenti coordinate: .....;

b) quanto al saldo, pari ad Euro 813.750,00 oltre i.v.a. come per legge sull'intero prezzo, contestualmente alla sottoscrizione del rogito notarile di compravendita che dovrà intervenire entro e non oltre diciotto mesi dalla stipula del contratto preliminare di compravendita;

2) L'atto pubblico di compravendita verrà stipulato presso notaio indicato dal promissario acquirente. Gli oneri notarili, così come quelli conseguenti e successivi alla vendita rimarranno a carico dell'acquirente;

3) Il mancato versamento dell'importo previsto dall'art. 1) lett. A) che precede comporterà l'automatica decadenza dell'efficacia del presente contratto, senza la previsione di alcuna penalità e/o indennizzo e/o risarcimento in capo ad entrambi le parti stipulanti;

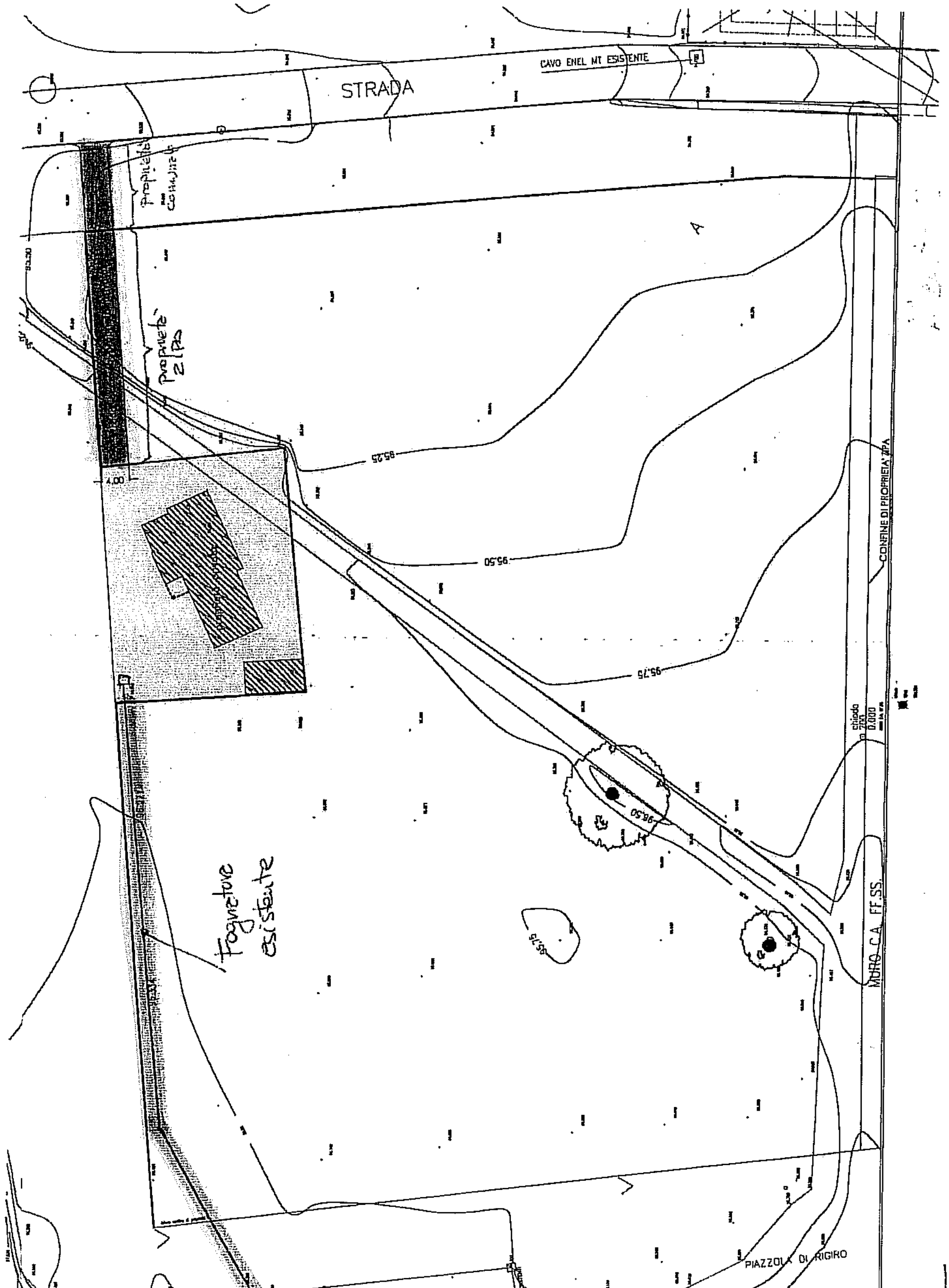
4) Il promittente-venditore si impegna a concedere al promissario acquirente l'autorizzazione a richiedere tutti i permessi edificatori, o in alternativa – a discrezione del promissario acquirente – l'impegno a sottoscrivere la documentazione tecnico-amministrativa necessaria all'ottenimento dei permessi edificatori in argomento, nonché l'autorizzazione all'esecuzione delle operazioni di sondaggio in loco ove necessarie all'ottenimento dei permessi edificatori in argomento;

5) All'atto della compravendita il promissario acquirente dovrà impegnarsi ad assumere ed assolvere gli obblighi previsti all'art. 1.2.2. dell'avviso d'asta redatto dalla Zipa in data 26.11.2014;

6) Foro competente per qualsiasi controversia inerenti la validità, efficacia ed esecuzione del presente contratto sarà quello di Ancona;

Jesi, lì ____/____/2015

Il Promittente-venditore ***Il promissario-acquirente***


STRADA
CAVO ENEL MT ESISTENTE
Proprietà Comunale
Proprietà ZIPA
A
4.00
95.25
95.50
95.75
96.50
Fognature esistente
CONFINE DI PROPRIETA' ZIPA
chiodo
MURO C.A. FF.SS.
PIAZZOLA DI RIGIRO

Allegato G

ZIPA CONSORZIO ZONE IMPRENDITORIALI PROVINCIA ANCONA

IN LIQUIDAZIONE

ORIGINALE

Certifico che la presente ordinanza è stata pubblicata all'albo pretorio consortile, dal 21/10/2015 al 05/11/2015 e che contro la medesima non sono state prodotte opposizioni.

Jesi lì, 06/11/2015

ZONE IMP.LI DELLA PROVINCIA DI ANCONA Z.I.P.A.

Il Direttore
(Ing. Leonardo Leoni)

CONSORZIO ZIPA
IN LIQUIDAZIONE
IL COMMISSARIO LIQUIDATORE
(Dott. Paolo Di Paolo)

Si attesta che il presente atto è immediatamente eseguibile

Jesi lì, 21/10/2015

ZONE IMP.LI DELLA PROVINCIA DI ANCONA Z.I.P.A.

Il Direttore
(Ing. Leonardo Leoni)