ZIPA CONSORZIO ZONE IMPRENDITORIALI PROVINCIA ANCONA

IN LIQUIDAZIONE

ORIGINALE

Ordinanza Commissario Liquidatore N. 13 del 31/10/2022 Prot. N. 1080

AREA ZIPA DI JESI – DITTA IPAROS 99 DI ROBERTO SARZANI E C. S.A.S.- AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DI IMMOBILE DI PROPRIETA' ALLA M & N S.R.L. DI JESI

ZIPA CONSORZIO ZONE IMPRENDITORIALI PROVINCIA ANCONA

IN LIQUIDAZIONE

Ordinanza Commissario Liquidatore N. 13 del 31/10/2022 Prot. N. 1080

AREA ZIPA DI JESI – DITTA IPAROS 99 DI ROBERTO SARZANI E C. S.A.S.- AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DI IMMOBILE DI PROPRIETA' ALLA M & N S.R.L. DI JESI

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Premesso:

- **che** con contratto del 13/09/1974, Rep. n. 90462/9063 a rogito notaio Dott. Furio Lupini di Jesi, Registrato a Jesi il 23/09/1974 al nr. 1673 e Trascritto c/o la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 19/10/1974 al n°13671 del Reg. d'ordine e al n.9765 del Registro particolare il Consorzio ZIPA cedeva al Sig. Picchio Giancarlo un lotto di terreno contraddistinto al Catasto Terreni alla Sez. G – Foglio VII - particella n.113 (già 1/i) della superficie di mq. 5475;

- **che** previa deliberazione autorizzativa ZIPA del 12 marzo 1976 n. 1133, esecutiva ai sensi di legge, con contratto del 25/05/1976, Rep. n. 102205/20716 a rogito notaio Dott. Giorgio Sabatini di Ancona, reso esecutorio dal Co. Re. Co. Marche con visto del 15/06/1976, Prot. 11152 - Registrato ad Ancona - Ufficio Atti Pubblici il 10/06/1976 al n. 2612 - Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona il 15/06/1976 al n. 6799 del Reg. d'Ordine e al n. 4869/6500 del Reg. di Form. – il Sig. Picchio Giancarlo cedeva il lotto in proprietà alla società Officina Meccanica Riparazione Autoveicoli e Trattori di Fileni Nello & Sirio S.n.c." di Jesi, per la costruzione di un opificio destinato a Officina Meccanica;

- **visto e richiamato** il comma a) dell'art. 4 del citato contratto del 13/09/1974 Rep. n. 90462/9063, successivamente richiamato e confermato dal punto 3° dell'Art.4 del contratto del 25/05/1976 - Rep. n. 102205/20716 che tra l'altro testualmente recita:
  <<La "Società" acquirente potrà cedere o in qualsiasi modo sostituire a sé medesima in proprietà o godimento l'imobile in oggetto, sia prima che dopo la edificazione del suddetto stabilimento, anche per modifica della sua struttura e della sua ragione sociale, previo benestare del "Consorzio ZIPA" da formalizzarsi in atto pubblico; tale benestare è condizionato al patto che l'acquirente o suoi aventi causa si obblighino a mantenere l'immobile in oggetto edificato o meno, nelle effettiva e permanente destinazione industriale con annessa attività commerciale>>;

- **che** la società acquirente ha provveduto ad edificare sull'area compravenduta uno stabilimento e quindi avviare la propria attività;

- **che** con contratto del 23/10/2006 rep. N. 59486/9784, a rogito notaio Massimo Paglierecci di Fabriano (AN), registrato a Fabriano il 24/10/2006 al n. 1023 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR. II, di Ancona il 26/10/2006 al n. 27689 del Reg. Gen. e al n. 16252 del Reg. part., la ditta "Officina Elettrodiesel dei F.lli Fileni s.n.c." di Jesi vendeva alla ditta "IPAROS 99 di Roberto Sarzani e C. s.a.s. di Jesi l'immobile ad uso magazzino sito in Jesi, zona ZIPA, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 39, mappale 113 sub. 11 Via Don Capannini, Piano T, Categoria C/2 , classe 3, consistenza mq. 782, superficie catastale 914, rendita € 1373,15, previol benestare del Consorzio ZIPA rilasciato con determinazione dirigenziale n. 263 del 18/07/2006, esecutiva ai sensi di legge, nel rispetto di tutti gli obblighi e vincoli riportati nell'atto menzionato;

- **che** con nota del 19/10/2022, acquisita al prot. ZIPA al n. 1050 del 19/10/2022 la ditta IPAROS Di Roberto Sarzani e C. s.a.s. con sede a Jesi Via Grecia, 25 ha richiesto il benestare alla vendita

dell'immobile di proprietà sito nel compendio ZIPA di Jesi , zona ZIPA, meglio individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Foglio 39, mappale 113 sub. 11 Via Don Capannini, Piano T, Categoria C/2 , classe 3, consistenza mq. 782, superficie catastale 914 , rendita € 1373,15, in favore della ditta M & N S.R.L. con sede a Jesi , Via Abruzzetti, 18, avente come attività, tra l'altro, :"*progettazione e realizzazione e gestione di impianti di produzione di energia elettrica mediante fonti rinnovabili,*",come si evince dalla documentazione presentata (vax All. A1), planimetria catastale (All. A2), visura (All. A3), CDU del 13/10/2022 (All. A4), documentazione per verifiche antimafia ai sensi del D.lgs n. 159/2011 e s.m.i, visure C.C.I.A. della società, atto costitutivo della società acquirente, dichiarazioni privacy ed attestazioni di avvenuto versamento delle spese istruttoria pratiche, come prevista dalla delibera del Consorzio n. 3867/2008);

- **che** il Consorzio ZIPA in data 19/10/2022 prot.n. 1056 ha provveduto a richiedere alla BDNA Banca Dati Nazionale Antimafia del Ministero dell'Interno la domanda di Comunicazione ai sensi dell'art. 91 del D. lgs. n 06/09/2011 e successive modifiche ed integrazioni della società M & N s.r.l.;

- **preso atto** della nota prot. n. PR_ANUTG_Ingresso_0122515-20221019 del 24/10/2022 della BDNA del Ministero dell'Interno, acquisita al prot. ZIPA al n. 1079 del 28/10/2022, con la quale a carico della società M & N s.r.l. ed i relativi soggetti di cui all'art. 85 del D. Lgs. 159/2011 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** il Consorzio ZIPA in data 19/10/2022 prot.n. 1057 ha provveduto a richiedere alla BDNA Banca Dati Nazionale Antimafia del Ministero dell'Interno la domanda di Comunicazione ai sensi dell'art. 91 del D. lgs. n 06/09/2011 e successive modifiche ed integrazioni nei confronti del la società IPAROS 99 di Roberto Sarzani e C. s.a.s.;

- **preso atto** della nota prot. n PR_ANUTG_Ingresso_0122497-20221019 del 24/10/2022 della BDNA del Ministero dell'Interno, acquisita al prot. ZIPA al n. 1080 del 28/10/2022 con la quale a carico del sig. Gagliardini Giulio ed i relativi soggetti di cui all'art. 85 del D.Lgs. 159/2011 alla data odierna non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.l.g.s. n. 159/2011;

- **visto e richiamato** il regolamento per l'assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento di attività produttive approvato dal Consiglio di Amministrazione con propria deliberazione n. 3357 del 21/09/1999, modificato con deliberazione del Consiglio Generale n. 588 del 10 ottobre 2012, tutte esecutive ai sensi di legge (All.B);

- **visto e richiamato** lo schema di contratto di vendita di immobili nell'ambito territoriale del Consorzio ZIPA approvato dal C.d.A. con propria deliberazione n. 3358 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 (All. C);

- **preso atto** delle finalità delle operazioni di cui si chiede l'autorizzazione, fermo restando il rispetto degli obblighi imposti con gli atti di compravendita: **a)** del 13/09/1974, Rep. n. 90462/9063 a rogito notaio Dott. Furio Lupini di Jesi, Registrato a Jesi il 23/09/1974 al nr. 1673 e Trascritto c/o la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 19/10/1974 al n°13671 del Reg. d'ordine e al n.9765 del Registro particolare, **b**) del 25/05/1976, Rep. n. 102205/20716 a rogito notaio Dott. Giorgio Sabatini di Ancona, reso esecutorio dal Co. Re. Co. Marche con visto del 15/06/1976, Prot. 11152 - Registrato ad Ancona - Ufficio Atti Pubblici il 10/06/1976 al n. 2612 - Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona il 15/06/1976 al n. 6799 del Reg. d'Ordine e al n. 4869/6500 del Reg. di Form. e **c)** del 23/10/2006 rep. N. 59486/9784, a rogito notaio Massimo Paglierecci di Fabriano (AN), registrato a Fabriano il 24/10/2006 al n. 1023 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR. II, di Ancona il 26/10/2006 al n. 27689 del Reg. Gen. e al n. 16252 del Reg.

part. ed in funzione a quanto previsto dal "Regolamento per l'assegnazione delle aree" (All. B) e dallo "schema di contratto tipo" approvati con le deliberazioni sopracitate, che la ditta IPAROS 99 di Roberto Sarzani e C. s.a.s e la ditta "M & N 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. del Comune di Jesi;

- **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. 637 del 24.05.2021 con la quale la Giunta Regionale ha conferito l'incarico di nuovo Commissario liquidatore – a far data dal giorno 1 giugno 2021 e fino al 31 maggio 2023 al fine di concludere l'attività commissariale – al sottoscritto Camillo Catana Vallemani;

DISPONE

1) **di approvare** le sopra estese premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto nonché quale apparato di motivazione a fondamento della presente parte dispositiva;

2) **di autorizzare**, per quanto di competenza, la ditta IPAROS 99 di Roberto Sarzani e C. s.a.s. con sede a Jesi, Via Grecia, 25, a vendere l'immobile di proprietà sito nel compendio ZIPA di Jesi , meglio individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Foglio 39, mappale 113 sub. 11 Via Don Capannini, Piano T, Categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 782, superficie catastale 914, rendita € 1373,15, in favore della ditta M & N S.R.L. con sede a Jesi , Via Abruzzetti, 18, avente l'attività di cui alle premesse, come meglio si evince dalla vax (All. A1), planimetria catastale (All. A2), visura (All. A3), e CDU (All. A4), allegate alla presente ordinanza e dalla documentazione allegata alla richiesta, subordinatamente alle normative comunali vigenti ed alla destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. del Comune di Jesi e successive varianti;

3) **di determinare** – ancora conseguentemente ed ulteriormente per l'effetto – che nulla osta, pertanto, alla vendita del compendio immobiliare in oggetto, come definito nel punto di dispositivo che precede e nelle premesse sopra estese;

4) **di precisare** che la presente autorizzazione – e la determinazione di nulla osta alla medesima sottesa – è rilasciata esclusivamente in relazione ed ai fini delle attribuzioni e prerogative istituzionali di questo Consorzio e comunque sulla base dei soli elementi istruttori resi disponibili;

5) **di stabilire** che la presente autorizzazione è subordinata alla riproposizione e quindi all'inserimento nel testo contrattuale delle clausole limitative della circolazione del bene, come indicato nelle sopra estese premesse;

6) **di confermare**, pertanto, tutte le clausole ed i vincoli preesistenti contenuti nei citati contratti di compravendita: **a)** del 13/09/1974, Rep. n. 90462/9063 a rogito notaio Dott. Furio Lupini di Jesi, Registrato a Jesi il 23/09/1974 al nr. 1673 e Trascritto c/o la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 19/10/1974 al n°13671 del Reg. d'ordine e al n.9765 del Registro particolare, **b)** del 25/05/1976, Rep. n. 102205/20716 a rogito notaio Dott. Giorgio Sabatini di Ancona, reso esecutorio dal Co. Re. Co. Marche con visto del 15/06/1976, Prot. 11152 - Registrato ad Ancona - Ufficio Atti Pubblici il 10/06/1976 al n. 2612 - Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona il 15/06/1976 al n. 6799 del Reg. d'Ordine e al n. 4869/6500 del Reg. di Form. e **c)** del 23/10/2006 rep. N. 59486/9784, a rogito notaio Massimo Paglierecci di Fabriano (AN), registrato a Fabriano il 24/10/2006 al n. 1023 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR. II, di Ancona il 26/10/2006 al n. 27689 del Reg. Gen. e al n. 16252 del Reg. part., 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 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 (All. C);

7) **di prescrivere – ai fini di efficacia della presente autorizzazione e sotto comminatoria di opposta inefficacia in difetto e ferma rimanendo l'eventuale iniziativa di revoca da parte di questo Consorzio –** che: **a1)** la società "IPAROS 99 di Roberto Sarzani e C. s.a.s e la società "M & N s.r.l." dovranno sottoscrivere una dichiarazione da riportare nel contratto di compravendita dell'immobile con la quale confermino l'accettazione di tutte le clausole del regolamento ZIPA, approvato con deliberazione n. 3357 del 21/09/1999, modificato con deliberazione del Consiglio Generale n. 588 del 10 ottobre 2012 e ribadiscano testualmente gli impegni di cui agli articoli 5/6/7/8 dello schema di contratto tipo di compravendita (All. C) approvato dal C.d.A. con propria deliberazione n. 3358 del 21/09/1999, integrato con deliberazione n. 3366 dell'08/10/1999, modificato con deliberazioni n° 3372 del 19/11/99 e n° 3719 del 07/10/2004, tutte esecutive ai sensi di legge; per tutto quanto attiene alla specifica situazione così come rappresentata; **a1.1)** gli impegni dovranno avere come riferimento temporale la data di comunicazione del presente provvedimento esecutivo alla ditta interessata; **a1.1.1)** l'atto stipulato dovrà essere inviato a questo Consorzio in copia autentica, munito degli estremi di avvenuta registrazione, entro 6 mesi dalla stipula, pena la decadenza della presente ordinanza; il tutto sotto la responsabilità del Notaio rogante e delle società interessate;

8) **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;

9) **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile, stante l'urgenza segnalata dalle parti richiedenti l'autorizzazione.

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE
(Dott. Camillo Catana Vallemani)

Vis. tel.(0.90 euro)

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
7-Ott-2022 12:17:3
Protocollo pratica T158318/2022

Comune: (AN) JESI
Foglio: 39

1 Particella: 113

Data: 07/10/2022 - n. T162495 - Richiedente: FDRBBR79M50E388A

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ancona

Dichiarazione protocollo n. AN0092803 del 24/07/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Jesi

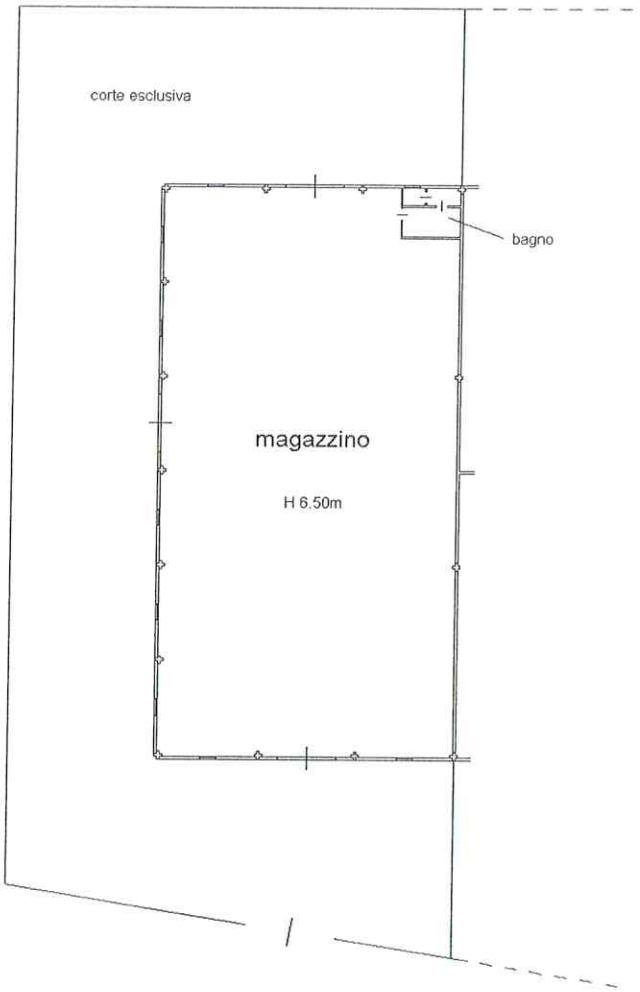
Via Don Cappannini civ.

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Paciarotti Maurizio
Foglio: 39	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 113	
Subalterno: 11	Prov. Ancona N. 1655

Scheda n. 1 Scala 1: 500

All A 2)

Piano Terra



Nord

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/10/2022 - Comune di JESI(E388) - < Foglio 39 - Particella 113 - Subalterno 11 >
VIA DON CAPPANNINI ANGELO Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 07/10/2022 - n. T162495 - Richiedente: FDRBBR79M50E388A
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia Entrate

All A3)

Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/10/2022
Ora: 12:13:53
Numero Pratica: T156059/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2022

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/10/2022
Dati identificativi: Comune di **JESI (E388) (AN)**
Foglio **39** Particella **113** Subalterno **11**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **JESI (E388) (AN)**
Foglio **39** Particella **113**

Classamento:
Rendita: **Euro 1.373,15**
Categoria **C/2**[a)], Classe **3**, Consistenza **782 m²**
Foglio **39** Particella **113** Subalterno **11**
Indirizzo: VIA DON CAPPANNINI ANGELO Piano T
Dati di superficie: Totale: **914 m²**

Intestati catastali

1. IPAROS 99 DI ROBERTO SARZANI E C. S.A.S. (CF 01567790421)

Sede in JESI (AN)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dati identificativi

dal 24/07/2006
Immobile attuale
Comune di **JESI (E388) (AN)**
Foglio **39** Particella **113** Subalterno **11**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 24/07/2006 Pratica n. AN0092803 in atti dal 24/07/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7541.1/2006)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **JESI (E388) (AN)**
Foglio **39** *Particella* **113** *Subalterno* **5**
Foglio **39** *Particella* **113** *Subalterno* **6**
Foglio **39** *Particella* **113** *Subalterno* **7**

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/10/2022
Ora: 12:13:53
Numero Pratica: T156059/2022
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

dal 24/07/2006 al 16/12/2014 **Immobile attuale** Comune di **JESI (E388) (AN)** Foglio **39** Particella **113** Subalterno **11** VIA DON CAPPANNINI Piano T	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 24/07/2006 Pratica n. AN0092803 in atti dal 24/07/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7541.1/2006)
dal 16/12/2014 **Immobile attuale** Comune di **JESI (E388) (AN)** Foglio **39** Particella **113** Subalterno **11** VIA DON CAPPANNINI ANGELO Piano T	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/12/2014 Pratica n. AN0181438 in atti dal 16/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 88258.1/2014)

> Dati di classamento

dal 24/07/2006 al 23/07/2007 **Immobile attuale** Comune di **JESI (E388) (AN)** Foglio **39** Particella **113** Subalterno **11** Rendita: **Euro 1.373,15** Categoria **C/2[a)]**, Classe **3**, Consistenza **782 m²**	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 24/07/2006 Pratica n. AN0092803 in atti dal 24/07/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7541.1/2006) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 23/07/2007 **Immobile attuale** Comune di **JESI (E388) (AN)** Foglio **39** Particella **113** Subalterno **11** Rendita: **Euro 1.373,15** Categoria **C/2[a)]**, Classe **3**, Consistenza **782 m²**	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/07/2007 Pratica n. AN0213846 in atti dal 23/07/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9848.1/2007) Annotazioni: classamento e rendita validati

> Dati di superficie

dal 09/11/2015 **Immobile attuale** Comune di **JESI (E388) (AN)** Foglio **39** Particella **113** Subalterno **11** Totale: **914 m²** Totale escluse aree scoperte : **914 m²**	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 24/07/2006, prot. n. AN0092803

Agenzia Entrate

All 13)

Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **07/10/2022**
Ora: **12:13:53**
Numero Pratica: **T156059/2022**
Pag: **3 - Fine**

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di JESI (E388)(AN) Foglio 39 Particella 113 Sub. 11

➢ **1. OFFICINA MECCANICA RIPARAZIONE AUTOVEICOLI E TRATTORI DI FILENI NELLO E SIRIO S.N.C.** dal 24/07/2006 al 23/10/2006 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)	1. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 24/07/2006 Pratica n. AN0092803 in atti dal 24/07/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7541.1/2006)
➢ **1. IPAROS 99 DI ROBERTO SARZANI E C. S.A.S. (CF 01567790421)** Sede in JESI (AN) dal 23/10/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)	2. Atto del 23/10/2006 Pubblico ufficiale PAGLIARECCI MASSIMO Sede FABRIANO (AN) Repertorio n. 59486 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 16252.1/2006 Reparto PI di ANCONA in atti dal 31/10/2006

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

All sc)

COMUNE DI JESI

C.F. e P.I. 00135880425 - P.zza Indipendenza, 1 - 60035 Jesi (AN)
- Tel. 0731 5381
http://www.comune.jesi.an.it - PEC protocollo.comune@legalmail.it
AREA SERVIZI TECNICI Servizio Assetto del Territorio e Tutela Ambientale

Pratica n°161/2022/CERT
Riscontro al prot. n° 64578 del 11/10/2022

Marca da bollo
da € 16,00
Identificativo:
0121D88578578
9 del 10/10/2022

Certificato di Destinazione Urbanistica

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

AREA SERVIZI TECNICI
SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO E TUTELA AMBIENTALE

IL RESPONSABILE

VISTA la richiesta presentata dal Sig. SARZANI ROBERTO protocollo comunale n. 64578 del 11/10/2022 diretta ad ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modificazioni;

VISTA la Determina Dirigenziale n. 78 del 27/07/2022 relativa all'incarico di Posizione Organizzativa ed alle relative deleghe;

VISTI gli atti d'ufficio;

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

C E R T I F I C A

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

Catasto: Fabbricati, Foglio: 39, Particella: 113, Sub: 11

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

- in TE "territorio urbano edificato" (art. 25 delle NTA) – area TE2.2 "città consolidata con prevalenza di attività economiche" (art. 31 delle NTA).

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

COMUNE DI JESI

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

Ai sensi dell'art. 4 delle NTA del PRG vigente la classificazione "TE2.2" corrisponde alla zona omogenea "B" di cui ex art. 2 del Decreto interministeriale n. 1444/68.

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

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

Allegati:

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

Jesi lì 13/10/2022

IL TECNICO ISTRUTTORE
Arch. Mara Braconi
(doc. firmato digitalmente)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Ing Simone Messersì
(doc. firmato digitalmente)

COMUNE DI JESI

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

Allegato: stralcio NTA del PRG relativo alle aree interessate

Art. 25 – Territorio urbano edificato TE

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

Il territorio urbano edificato TE si articola in: TE1-Città storica, TE2-Città consolidata, TE3-Città recente.

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

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

1. Destinazioni d'uso: industrie e artigianato di produzione, residenze e uffici connessi all'attività produttiva, artigianato di servizio, complessi terziari, uffici, centri commerciali, esercizi commerciali e commercio all'ingrosso, attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero, attività ricettive e pubblici esercizi, servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano, uffici pubblici, sedi di associazioni, impianti e servizi tecnici urbani, attrezzature di pubblico interesse, parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti. La destinazione "industrie e artigianato di produzione", quando prevista in immobili inseriti in contesti residenziali, deve essere compatibile con la residenza, previa verifica da parte degli organi competenti in relazione alla specifica attività.
2. La superficie utile lorda destinata ad attività produttive industriali e terziarie non potrà essere inferiore al 75% della superficie utile lorda dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, si considererà l'intera unità.
3. La destinazione a complessi commerciali dovrà essere verificata con la specifica programmazione di settore e rispetto alle condizioni di contesto (accessibilità, compatibilità funzionale) e nel rispetto della procedura prevista dalla L.R. 26/1999 e ss. mm. e ii. e dell'indirizzo del PTC relativo alla localizzazione dei centri per la grande distribuzione.

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

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

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

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

4. Tipi d'intervento consentiti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia. Circa gli interventi di nuova costruzione (così come definiti dal Dpr n. 380/2001): l'ampliamento è consentito nei limiti di cui al successivo comma 7; la demolizione con ricostruzione è consentita nei limiti di cui ai successivi commi 7 e 9; la nuova edificazione è consentita, nei limiti di cui ai successivi commi 7 e 9, nelle aree libere di completamento insediativo individuate sulla tavola 5p come "lotti liberi" e in tutte le aree che presentano le seguenti condizioni:
   - siano direttamente accessibili dalla viabilità pubblica;
   - non siano state utilizzate a scopo edificatorio per precedenti interventi edilizi realizzati sulla base degli indici e parametri previsti dal presente articolo.

   Gli interventi che incidono sulla permeabilità dei suoli dovranno soddisfare la verifica di invarianza idraulica secondo la normativa vigente in materia.
5. Ai fini della valutazione dell'intervento nel contesto urbano, ogni progetto di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione dovrà essere corredato da un rilievo, cartografico e fotografico, dello stato di fatto delle aree e degli edifici confinanti.
6. Strumenti d'intervento: titoli abilitativi di intervento diretto.
7. Indici urbanistici: rapporto di copertura massimo = 45% della superficie fondiaria; superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto fatti salvi i casi di documentata impossibilità per esigenze legate allo svolgimento della specifica attività; H massima (con misurazione all'intradosso della trave di copertura) = ml. 9.

   In ragione di particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive, al limite d'altezza non sono vincolati gli impianti per produzioni, trattamenti, lavorazioni speciali che risultino tecnologicamente incompatibili con il limite stesso. La deroga al limite d'altezza è comunque subordinata alla valutazione e approvazione del Consiglio comunale. La deroga è da intendersi esclusivamente concessa per lo specifico impianto tecnologico per il quale viene richiesta e non estendibile in caso di dismissione e sostituzione dell'impianto medesimo.
8. Il suolo nei depositi a cielo aperto dovrà avere un trattamento di superficie uniforme ed essere precisamente delimitato, fatte salve le prescrizioni di cui al comma precedente.
9. Per i nuovi complessi direzionali e ricettivi eventualmente assentiti, non si applicano i limiti di altezza di cui al comma 8, fatti salvi gli altri indici urbanistici ivi espressi. La Sul massima realizzabile è determinata in 0,8 mq per mq di superficie fondiaria.
10. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia dovranno rispettare le disposizioni dell'articolo 11 ,"Tutela e sviluppo del verde urbano", delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione. Restano ferme in ogni caso le disposizioni previste nel vigente "Regolamento del verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale del Comune di Jesi".

JESI

COMUNE DI JESI

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

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

COMUNE DI JESI

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

All 5A)

Allegato: estratto di mappa catastale relativo alle particelle interessate

All. 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. B)

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 B)

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.

All B)

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

(All B)

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.

All B)

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.

All. e)

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

Premesso

- che, con provvedimento del ....., n. ....., è stata disposta in favore della ditta ..... (in appresso denominata "la Ditta") l'assegnazione del terreno ubicato in Comune di ....., distinto in catasto al fg. ....., part. ....., sub. ....., con destinazione urbanistica ....., ricadente nell'ambito territoriale del Consorzio Zone Imprenditoriali Provincia di Ancona (in appresso "il Consorzio") per la realizzazione della seguente iniziativa imprenditoriale: .....;
- che la Ditta ha provveduto al versamento della caparra confirmatoria e della successiva quota del 16,5% del prezzo complessivo stabilito per il trasferimento del predetto immobile ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 del regolamento per la assegnazione, la vendita e la concessione alle imprese di immobili e per l'insediamento di attività produttive (in appresso "il regolamento"), approvato dal Consorzio con delibera di ..... del ....., n. ...., che, allegato al presente contratto, ne forma parte integrante e sostanziale e viene dalla Ditta sottoscritto in ogni sua pagina per accettazione,

tutto ciò premesso tra il Consorzio e la Ditta si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1

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

Art. 2

Il Consorzio vende e trasferisce alla Ditta, che accetta, il terreno di sua proprietà ubicato in tenimento di ....., distinto in catasto al fg. ....., part. ....., sub ..... e meglio identificato nella allegata planimetria che è parte integrante del presente atto.

Art. 3

Il terreno è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti i diritti, pesi, oneri e servitù dei quali la Ditta dichiara con il presente atto di avere assunto piena conoscenza, rinunciando sin d'ora ad ogni eccezione, diritto e ragione anche per la presenza di vizi occulti, dei quali pure la Ditta dichiara di avere accertato l'inesistenza.

Art. 4

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

All. C)

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,

All. C)

mediante invio di lettera raccomandata A/R entro dieci giorni dalla intervenuta variazione.

Art. 7

Nei casi in cui sia previsto, a norma degli articoli 5 e 6, il preventivo assenso esplicito del Consorzio, le parti si danno reciprocamente atto che esso è condizionato alla preventiva assunzione dell'obbligo da parte della Ditta o dei suoi aventi causa a mantenere sull'immobile la permanente ed effettiva destinazione imprenditoriale, ai sensi dell'art. 1 del regolamento.

Art. 8

In caso di inadempimento da parte dell'assegnatario ad una qualsiasi delle obbligazioni di cui agli artt. 5 e 6, il Consorzio può procedere alla risoluzione di diritto del presente contratto.
Se l'immobile è libero da manufatti, impianti o altre strutture di difficoltosa rimozione, la risoluzione, i cui effetti decorrono automaticamente dal ricevimento, da parte della ditta o del suo avente causa, della comunicazione, da parte del Consorzio, dell'avvenuto inadempimento, implica l'immediato ritrasferimento della proprietà dell'immobile in capo al Consorzio, che corrisponderà all'acquirente o al suo avente causa il prezzo originario di vendita maggiorato degli interessi legali al tasso vigente nel periodo intercorso tra la vendita ed il verificarsi del fatto risolutivo, dedotta la penale che viene qui stabilita nella misura del 5% sul prezzo stabilito per l'acquisto dell'area pari a £. _____ed Euro _____ salvo il maggior danno.
Se sull'immobile insistono manufatti, impianti o altre strutture di difficoltosa rimozione, il Consorzio può valutare l'opportunità di acquisire anche tali manufatti qualora siano state presentate istanze per iniziative che ne consentano un utile reinvestimento. In tal caso, il Consorzio corrisponderà alla Ditta o ai suoi aventi causa il prezzo dei manufatti , stimato da tre arbitri, di cui il primo nominato dal Consorzio, il secondo dall'imprenditore ed il terzo di comune accordo dai due arbitri di parte o , in mancanza di accordo, dal Presidente del tribunale di Ancona.

Art. c)

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,

Art. C)

rispetto al quale costituiscono fattispecie alternative e/o aggiuntive."

Art. 9

Qualunque impianto e manufatto strumentale all'attività imprenditoriale da svolgersi sull'immobile oggetto di vendita deve essere realizzato in conformità al quadro tecnico economico redatto in data _____ ed al progetto preliminare redatto in data _____ a firma del tecnico _____, entrambi depositati tra gli atti del consorzio che controfirmati dalle parti si intendono formare parte integrante e sostanziale del presente atto. La ditta si obbliga altresì ad inviare al consorzio copia conforme all'originale del titolo abilitativi di cui al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari dell'edilizia, entro 10 gg. dall'avvenuto rilascio da parte del Comune interessato a mezzo raccomandata A.R. Eventuali varianti progettuali dovranno essere previamente approvate dal Consorzio.
Il ritardo nel rilascio di licenze, autorizzazioni e permessi, ivi incluso quello a costruire, ed ogni altro provvedimento necessario all'esecuzione del progetto non costituisce motivo di proroga del termine di avvio dell'attività di cui all'art. 5, salva la possibilità che il Consorzio conceda la proroga di cui al medesimo articolo. Parimenti tale ritardo non costituisce causa di pretesa di danni nei confronti del Consorzio.

Art. 10

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

Art. 11

All. C)

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

Art. 12

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

Art. 13

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

Art. 14

Ai sensi dell'art. 13 del regolamento, la Ditta accetta sin d'ora, e s'impegna a far accettare ad eventuali suoi aventi causa, ogni deroga necessaria per conformare il presente contratto ad accordi e convenzioni intervenuti con i Comuni consorziati o con altri enti, fermo restando l'obbligo del Consorzio che le

deroghe siano disposte al fine esclusivo di assicurare le finalità ed i programmi consortili.
Ai sensi dell'art. 14 del regolamento, la Ditta accetta altresì, e s'impegna a far accettare a suoi eventuali aventi causa, tutti gli effetti scaturenti dalle determinazioni del Consorzio finalizzate a stabilire particolari forme di incentivazione per il processo di sviluppo economico ed occupazionale nelle aree di competenza consortile, anche in relazione agli oneri di manutenzione delle infrastrutture realizzate, ed anche in collaborazione con altri soggetti ed enti, consorziati e non.

Art. 15

Il prezzo di vendita dell'immobile oggetto del presente contratto è stabilito in Lit. ....., pari ad Euro ....., oltre IVA come per legge.
Le parti si danno reciprocamente atto che tale prezzo è stato dalla Ditta integralmente corrisposto al momento della sottoscrizione del presente contratto. Del saldo il Consorzio qui rilascia ampia e formale quietanza.

Art. 16

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

Il Consorzio Z.I.P.A. La Ditta

Ai sensi dell'art. 1341 c.c., la Ditta dichiara di approvare specificamente le seguenti clausole:
Art. 3 (rinuncia ad eccezioni su vizi, anche occulti, della cosa venduta) – **Art. 5** (obbligo di mantenimento dell'attività imprenditoriale e limitazioni alla libertà contrattuale nei rapporti con i terzi) – **Art. 6** (limitazione alla cedibilità di diritti reali e di godimento nonché di quote sociali) – **Art. 7** (obbligo

All. c)

di mantenimento della destinazione imprenditoriale) – **Art. 8** (risoluzione di diritto ed accollo delle spese di eliminazione manufatti da parte della Ditta) – **Art. 9** (limitazione di responsabilità del Consorzio per diniego di permessi) – **Art. 10** (rinuncia ad indennizzi) – **Art. 12** (estensione dei patti ai contratti di *leasing*) – **Art. 14** (limitazione della libertà contrattuale della Ditta nei rapporti con i terzi) – **Art. 16** (clausola compromissoria)

ZIPA CONSORZIO ZONE IMPRENDITORIALI PROVINCIA ANCONA

IN LIQUIDAZIONE

ORIGINALE

Certifico che la presente ordinanza è stata pubblicata all'albo pretorio consortile, dal ..31/10/2022.. al ..15/11/2022..e che contro la medesima non sono state prodotte opposizioni.

Jesi lì, ..21/11/2022..

Il Commissario Liquidatore
(Dott. Camillo Catana Vallemani)
.....

Si attesta che il presente atto è immediatamente eseguibile

Jesi lì, ..31/10/2022..

Il Commissario Liquidatore
(Dott. Camillo Catana Vallemani)
.....