



CONSORZIO
ZONE
IMPRENDITORIALI
PROVINCIA
ANCONA

IN LIQUIDAZIONE

ORIGINALE

Ordinanza Commissario Liquidatore N. 17 del 29/07/2019 Prot. N. 1047

AREA ZIPA DI ANCONA - C.L.P.- COMPAGNIA LAVORATORI PORTUALI S.R.L. - PRESA D'ATTO
SCISSIONE CON COSTITUZIONE DELLA C.P.H. S.R.L. ED APPROVAZIONE PROGETTO AMPLIAMENTO
STABILIMENTO

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

IN LIQUIDAZIONE

Ordinanza Commissario Liquidatore N. 17 del 29/07/2019 Prot. N. 1047

**AREA ZIPA DI ANCONA – C.L.P.- COMPAGNIA LAVORATORI PORTUALI S.R.L. – PRESA D'ATTO
SCISSIONE CON COSTITUZIONE DELLA C.P.H. S.R.L. LOCAZIONE IMMOBILE ED APPROVAZIONE PROGETTO
AMPLIAMENTO STABILIMENTO**

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Premesso:

- **che** con contratto di compravendita del 28/12/1984 Rep. n. 34538/5980 a rogito notaio Guido Bucci di Ancona – reso esecutivo dal Co.Re.Co. Marche in data 01/02/1985 prot. n. 1273/III e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Ancona il 21/01/1985 al n. 819 del Reg. particolare, registrato ad Ancona – Ufficio Atti Pubblici il 20/02/1985 al n. 1338 serie III, il Consorzio ZIPA vendeva alla Compagnia Lavoratori Portuali di Ancona un lotto di terreno nel compendio ZIPA di Ancona, distinto al Catasto Terreni del Comune di Ancona al Foglio 12 mapp. 43 (già 27/b) di mq. 1660, 38 (già 26/d) di mq. 135 per una superficie complessiva di mq. 1.795, per lo svolgimento della propria attività di imbarco, sbarco, trasporto e movimento merci e di altro materiale del porto;
- **visti e richiamati** i commi f) e g) dell'art. 5 del citato contratto del 28/12/1984 che, tra l'altro testualmente recita: "f) la "Compagnia" assume formale obbligo di non cedere o in qualsiasi modo sostituire a sé medesima, nel godimento del terreno compravenduto, persona, società od enti, anche per modifica di ragione o denominazione sociale, senza il preventivo consenso scritto del Consorzio; analogo consenso preventivo dovrà essere richiesto e riportato per eventuale mutamento della specie dell'attività industriale rispetto a quella indicata nella domanda di acquisto dell'area di terreno oggetto del presente atto; g) la "Compagnia" si obbliga formalmente a richiedere e riportare preventiva autorizzazione del Consorzio anche per eventuali variazioni, ampliamenti, sopraelevazioni, costruzioni in genere, presentando progetti ed elaborati";
- **che** con contratto di compravendita del 22/09/1982, Rep. n. 113828/27392 a rogito notaio Giorgio Sabatini di Ancona – registrato ad Ancona – Ufficio Atti Pubblici l'11/11/1982 al n. 5176 serie 1, il Consorzio ZIPA vendeva alla Soc. per Azioni "Cav. Ciriaco Giaccaglia & Figli s.p.a." con sede in Ancona Scalo FS Marotti, un lotto di terreno nel compendio ZIPA di Ancona, distinto al Catasto Terreni del Comune di Ancona al Foglio 12, mapp.li 39 e 44 per una superficie complessiva di mq. 2.690, per lo svolgimento della propria attività nel settore trasporti;
- **visti e richiamati** i commi f) e g) dell'art. 5 del citato contratto del 22/09/1982 che, tra l'altro testualmente recita: "f) la ditta assume formale obbligo di non cedere o in qualsiasi modo sostituire a sé medesima, nel godimento del terreno compravenduto, persona, società od enti, anche per modifica di ragione o denominazione sociale, senza il preventivo consenso scritto del Consorzio; analogo consenso preventivo dovrà essere richiesto e riportato per eventuale mutamento della specie dell'attività industriale rispetto a quella indicata nella domanda di acquisto dell'area di terreno oggetto del presente atto; g) la "ditta" si obbliga formalmente a richiedere e riportare preventiva autorizzazione del Consorzio anche per eventuali variazioni, ampliamenti, sopraelevazioni, costruzioni in genere, presentando progetti ed elaborati";
- **che** con contratto del 21/03/1996, Rep. n. 126828/35036 a rogito Notaio G. Sabatini di Ancona – registrato ad Ancona Ufficio Atti Pubblici il 09/04/1996 al n. 1399 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Ancona il 27/03/1996 al n. 3511 del reg. particolare, la società per Azioni Cav. Ciriaco Giaccaglia s.r.l. con sede in Ancona Scalo FS Marotti alienava l'immobile di proprietà distinto al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Ancona al Foglio 12, mapp.li 44 P. T e 1° e Catasto Terreni al Foglio 12 mapp. 39 della superficie di mq. 130, alla Banca Montepaschi Leasing s.p.a. per la



IN LIQUIDAZIONE

successiva locazione finanziaria del medesimo immobile in favore della C.L.P. – Compagnia Lavoratori Portuali s.r.l., confinante, nel rispetto di tutti i vincoli ed obblighi riportati nella deliberazione autorizzativa del Consiglio Direttivo del Consorzio ZIPA n. 3060 del 21/07/1995, esecutiva ai sensi di legge;

- **che** con note del 12/07/2019 acquisita al prot. ZIPA al n. 995 del 15/07/2019, e note integrative del 15/07/2019 prot. ZIPA n. 1003 del 18/07/2019, prot. ZIPA n. 1016 del 19/07/2019, prot. ZIPA del 2207/2019 la società C.P.H. s.r.l. con sede ad Ancona Lungomare Vanvitelli 68, ha comunicato l'avvenuta scissione dalla C.L.P. – Compagnia Lavoratori Portuali s.r.l. con subentro, tra l'altro, nel proprio patrimonio delle proprietà immobiliari sopradette, (atto di scissione del 09/12/2002 rep. 6280/1521 a rogito notaio Massimo Baldassarri di Moie di Maiolati Spontini, registrato a Jesi il 23/12/2002 al nr. 1544- serie 1) oltre alla presentazione della domanda, con relativa documentazione tecnica, per l'approvazione del progetto di ampliamento degli stabilimenti realizzati con una nuova costruzione adiacente alle costruzioni esistenti, come si evince dalla documentazione presentata, (stralcio P.R.G., vax All. A1), planimetrie di progetto All. A2) A3) A4) A5), contratti di locazione commerciale, progetto di ampliamento stabilimento, titolo unico all'edificazione con relativi allegati All. A6), atto di scissione, contratto di trasferimento immobile per naturale scadenza locazione finanziaria immobiliare e riscatto, visure C.C.I.A., documentazione ai sensi della normativa antimafia ed attestazione di avvenuto versamento delle spese istruttoria pratiche, come prevista dalla delibera del Consorzio n. 3867/2008);
- **che** con atto di trasferimento di proprietà di immobile a seguito di naturale scadenza locazione finanziaria immobiliare e riscatto finale del 21/09/2004 rep. N. 40147/10969 a rogito notaio Simonetta Sabatini, registrato ad Ancona il 29/09/2004 al n. 5717 serie 1 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Ancona il 29/09/2004 al n. 13378 del reg. part, la M.P.S. Leasing & Factoring s.p.a., subentrata a Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., ha venduto e trasferito alla C.P.H. s.r.l. l'immobile sito in zona ZIPA distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 12, mappale 44, Z.C. 2, P.T e 1°, Categ. D/7, Rend. € 2817,40;
- **rilevato che** la società C.P.H. s.r.l. con contratti di locazione del 30/11/2010 e del 28/12/2016 ha affittato alla Puntogomme Contini s.r.l. parte degli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al Foglio 12 mapp. 43 e dell'immobile distinto al Foglio 12 mapp. 44 - Piano Terra, mentre con contratto del 31/07/2018 ha locato alla ditta Baccetti s.p.a parte della proprietà distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al F. 12 mapp. 44 - P. 1 e con contratto del 23/11/2018 ha locato alla Wider srl parte dello stabile individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al F. 12 mapp. 43 - P.T.;
- **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 (All. C) approvato dal C.d.A. con propria deliberazione n. 3358, integrato con deliberazione n. 3366 dell'08/10/1999, assunta dal C.d.A. in data 19/11/1999, modificato con deliberazioni n° 3372 del 19/11/99 e n° 3719 del 07/10/2004, tutte esecutive ai sensi di legge;
- **che** in data 19/07/2019 acquisita al prot. ZIPA n. 1047 il Consorzio ZIPA ha provveduto a richiedere alla BDNA Banca Dati Nazionale Antimafia del Ministero dell'Interno la richiesta di COMUNICAZIONE per la società C.P.H. s.r.l. ai sensi dell'art. 87 del D. Lgs. n. 06/09/2011 e successive modifiche ed integrazioni;



IN LIQUIDAZIONE

- **preso atto** della nota del 24/07/2019 prot. n. PR-ANUTG -Ingresso 0080331_20190619 del sistema SI. CE. ANT. della Prefettura di Ancona, acquisita al prot. ZIPA al n. 1047 del 29/07/2019, con la quale, esperiti gli accertamenti di legge, il Ministero dell'interno informa che a carico della ditta C.P.H. s.r.l. e dei soggetti elencati richiesti dal Consorzio di cui all'art. 85 del D.Lgs.n. 159/2011 non sussistono le cause di sospensione, o di divieto di cui all'art. 67 del D.l.g.s. n. 159/2011;
- **che** gli esiti della istruttoria tecnico-amministrativa condotta dagli uffici consortili – sulla base delle indicazioni risultanti dalle volontà espresse dalle parti interessate al perfezionamento dell'operazione nonché dei documenti depositati agli atti del Consorzio – rivelano la sussistenza dei presupposti per il rilascio della richiesta autorizzazione;
- **preso atto** delle finalità dell'operazione di cui si chiede l'autorizzazione, fermo restando il rispetto degli obblighi imposti con contratti di compravendita del 28/12/1984 Rep. n. 34538/5980 a rogito notaio Guido Bucci di Ancona – registrato ad Ancona – Ufficio Atti Pubblici il 20/02/1985 al n. 1338 serie III, del 22/09/1982 Rep. n. 113828/27392 a rogito notaio Giorgio Sabatini di Ancona – registrato ad Ancona – Ufficio Atti Pubblici l'11/11/1982 al n. 5176 serie I, del 21/03/1996, Rep. n. 126828/35036 a rogito Notaio G. Sabatini di Ancona — registrato ad Ancona Ufficio Atti Pubblici il 09/04/1996 al n. 1399, dell'atto di riscatto finale del 21/09/2004 rep. N. 40147/10969 a rogito notaio Simonetta Sabatini, registrato ad Ancona il 29/09/2004 al n. 5717 serie I e quanto previsto dal "Regolamento per l'assegnazione delle aree" e dallo "Schema di contratto tipo" approvati con le deliberazioni sopra citate, che la "C.H.P. s.r.l. e le ditte conduttrici degli immobili richiamati (Punto Gomme Contini s.r.l. – Baccetti s.p.a. e Wider s.r.l.) si obbligheranno altresì di accettare negli atti aggiuntivi ai singoli contratti di locazione commerciale, 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. e dal P.P.E. del Porto di Ancona in variante al P.R.G. vigente;
- **che** la ditta locataria Puntogomme Contini s.r.l. sopra richiamata dovrà dichiarare sull'atto aggiuntivo al contratto di locazione commerciale la seguente locuzione:
"La ditta Puntogomme Contini s.r.l. , dichiara di aver preso esatta e totale visione dei contratti di compravendita del 28/12/1984 Rep. n. 34538/5980 a rogito notaio Guido Bucci di Ancona – registrato ad Ancona – Ufficio Atti Pubblici il 20/02/1985 al n. 1338 serie III, del 22/09/1982 Rep. n. 113828/27392 a rogito notaio Giorgio Sabatini di Ancona – registrato ad Ancona – Ufficio Atti Pubblici l'11/11/1982 al n. 5176 serie I, del 21/03/1996, Rep. n. 126828/35036 a rogito Notaio G. Sabatini di Ancona — registrato ad Ancona Ufficio Atti Pubblici il 09/04/1996 al n. 1399, dell'atto di riscatto finale del 21/09/2004 rep. N. 40147/10969 a rogito notaio Simonetta Sabatini, registrato ad Ancona il 29/09/2004 al n. 5717 serie I e di volersi assoggettare alle prescrizioni ed autorizzazioni comunali vigenti con particolare riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile e di accettare tutte le clausole del Regolamento per l'assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento delle attività produttive", approvato con deliberazioni 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";
- **che** la ditta locataria Baccetti S.p.a. sopra menzionata dovrà dichiarare sull'atto aggiuntivo al contratto di locazione commerciale la seguente locuzione:
"La ditta Baccetti s.p.a. dichiara di aver preso esatta e totale visione dei contratti di compravendita del 28/12/1984 Rep. n. 34538/5980 a rogito notaio Guido Bucci di Ancona – registrato ad Ancona – Ufficio Atti Pubblici il 20/02/1985 al n. 1338 serie III, del 22/09/1982 Rep. n. 113828/27392 a rogito notaio Giorgio Sabatini di Ancona – registrato ad Ancona – Ufficio Atti Pubblici l'11/11/1982 al n. 5176 serie I, del 21/03/1996, Rep. n. 126828/35036 a rogito Notaio G.

IN LIQUIDAZIONE

Sabatini di Ancona — registrato ad Ancona Ufficio Atti Pubblici il 09/04/1996 al n. 1399, dell'atto di riscatto finale del 21/09/2004 rep. N. 40147/10969 a rogito notaio Simonetta Sabatini, registrato ad Ancona il 29/09/2004 al n. 5717 serie I e di volersi assoggettare alle prescrizioni ed autorizzazioni comunali vigenti con particolare riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile e di accettare tutte le clausole del Regolamento per l'assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento delle attività produttive", approvato con deliberazioni 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";

- *che la ditta locataria Wider s.r.l. sopra menzionata dovrà dichiarare sull'atto aggiuntivo al contratto di locazione commerciale la seguente locuzione:
"La ditta Wider s.r.l. dichiara di aver preso esatta e totale visione dei contratti di compravendita del 28/12/1984 Rep. n. 34538/5980 a rogito notaio Guido Bucci di Ancona – registrato ad Ancona – Ufficio Atti Pubblici il 20/02/1985 al n. 1338 serie III, del 22/09/1982 Rep. n. 113828/27392 a rogito notaio Giorgio Sabatini di Ancona – registrato ad Ancona – Ufficio Atti Pubblici l'11/11/1982 al n. 5176 serie I, del 21/03/1996, Rep. n. 126828/35036 a rogito Notaio G. Sabatini di Ancona — registrato ad Ancona Ufficio Atti Pubblici il 09/04/1996 al n. 1399, dell'atto di riscatto finale del 21/09/2004 rep. N. 40147/10969 a rogito notaio Simonetta Sabatini, registrato ad Ancona il 29/09/2004 al n. 5717 serie I e di volersi assoggettare alle prescrizioni ed autorizzazioni comunali vigenti con particolare riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile e di accettare tutte le clausole del Regolamento per l'assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento delle attività produttive", approvato con deliberazioni 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";*
- *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 delibera della Giunta Regione Marche n. 264 del 30/03/2015 con la quale è stato nominato il Commissario Liquidatore il Dott. Paolo Di Paolo;*
- *vista la delibera della Giunta Regione Marche n. 388 del 19/04/2017 con la quale è stato prorogato al Dott. Paolo Di Paolo l'incarico a Commissario Liquidatore;*
- *vista la delibera della Giunta Regione Marche n. 484 del 29/04/2017 con la quale è stato prolungato al Dott. Paolo Di Paolo l'incarico a Commissario Liquidatore;*

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;*

5


IN LIQUIDAZIONE

- 2) **di rilasciare** la richiesta autorizzazione all'operazione del compendio immobiliare in oggetto – negli istituti e nelle forme negoziali indicate – a mezzo del presente atto;
- 3) **di prendere atto** dell'avvenuta scissione della C.L.P. Compagnia Lavoratori Portuali s.r.l. con sede ad Ancona Via Lungomare Vanvitelli , 68 con costituzione di una nuova società denominata C.P.H. s.r.l. con sede ad Ancona Via Lungomare Vanvitelli , 68 e conferimento , tra gli altri, dei beni patrimoniali costituiti da capannone sito ad Ancona Via Mattei, 17, distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 12, mapp. 43 Z.C. 2 Categ. D/8, R.C. 5345,33, oltre agli obblighi relativi all'immobile sito in zona ZIPA distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 12, mappale 44, Z.C. 2, P.T e 1°, Categ. D/7, Rend. € 2817,40, (giusto atto di scissione del 09/12/2002 rep. 6280/1521 a rogito notaio Massimo Baldassarri di Moie di Maiolati Spontini, registrato a Jesi il 23/12/2002 al nr. 1544- serie 1);
- 4) **di prendere atto** dell'avvenuta locazione commerciale degli immobili sopraindicati da parte della C.P.H. s.r.l. in favore della Puntogomme Contini s.r.l., con sede ad Ancona Via Pantaleoni 2, con contratti di locazione del 30/11/2010 e del 28/12/2016 , di parte degli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al Foglio 12 mapp. 43 ed al Foglio 12 mapp. 44 - Piano Terra, con contratto del 31/07/2018 di parte della proprietà distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al F. 12 mapp. 44 - P. 1 alla ditta Baccetti s.p.a con sede in Empoli Via Pontorme 175 e con contratto del 23/11/2018 parte dello stabile individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al F. 12 mapp. 43 - P.T alla Wider s.r.l. con sede ad Ancona Via Pantaleoni snc;
- 5) **di autorizzare** – per l'effetto e per quanto di competenza - la "C.P.H. s.r.l.", con sede ad Ancona Via Lungomare Vanvitelli 68, l'ampliamento del proprio stabilimento esistente mediante la costruzione di un nuovo capannone all'interno dell'area di proprietà, come meglio si evince dalla documentazione presentata (vax All. A1), stralcio PRG, progetto architettonico All. A2) All. A3) All. A4) All. A5), titolo unico all'edificazione All. A6), allegata alla richiesta, subordinatamente alle normative comunali vigenti ed alla destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. e dal P.P.E. del Porto di Ancona in variante al P.R.G. vigente e per le motivazioni tutte espresse nella premessa;
- 6) **di determinare** – ancora conseguentemente ed ulteriormente per l'effetto – che nulla osta, pertanto, all'intervento del compendio immobiliare in oggetto, come definito nel punto di dispositivo che precede e nelle premesse sopra estese;
- 7) **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;
- 8) **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;
- 9) **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 : sono confermate tutte le clausole ed i vincoli preesistenti contenuti nei citati contratti di compravendita: **a)** di compravendita del 28/12/1984 Rep. n. 34538/5980 a rogito notaio Guido Bucci di Ancona – registrato ad Ancona – Ufficio Atti Pubblici il 20/02/1985 al n. 1338 serie III; **b)** di compravendita del 22/09/1982 Rep. n. 113828/27392 a rogito notaio Giorgio Sabatini di Ancona – registrato ad Ancona – Ufficio Atti Pubblici l'11/11/1982 al n. 5176 serie I; **c)**

IN LIQUIDAZIONE

di compravendita del 21/03/1996, Rep. n. 126828/35036 a rogito Notaio G. Sabatini di Ancona — registrato ad Ancona Ufficio Atti Pubblici il 09/04/1996 al n. 1399; d) di riscatto finale del 21/09/2004 rep. N. 40147/10969 a rogito notaio Simonetta Sabatini , registrato ad Ancona il 29/09/2004 al n. 5717 serie I; 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) , con l'obbligo di riportare sugli atti aggiuntivi dei rispettivi contratti di locazione commerciale fra la C.P.H. s.r.l. e le ditte di seguito elencate le seguenti locuzioni:

- e) "La ditta Puntogomme Contini s.r.l. , dichiara di aver preso esatta e totale visione dei contratti di compravendita del 28/12/1984 Rep. n. 34538/5980 a rogito notaio Guido Bucci di Ancona – registrato ad Ancona – Ufficio Atti Pubblici il 20/02/1985 al n. 1338 serie III, del 22/09/1982 Rep. n. 113828/27392 a rogito notaio Giorgio Sabatini di Ancona – registrato ad Ancona – Ufficio Atti Pubblici l'11/11/1982 al n. 5176 serie I, del 21/03/1996, Rep. n. 126828/35036 a rogito Notaio G. Sabatini di Ancona — registrato ad Ancona Ufficio Atti Pubblici il 09/04/1996 al n. 1399, dell'atto di riscatto finale del 21/09/2004 rep. N. 40147/10969 a rogito notaio Simonetta Sabatini , registrato ad Ancona il 29/09/2004 al n. 5717 serie I e di volersi assoggettare alle prescrizioni ed autorizzazioni comunali vigenti con particolare riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile e di accettare tutte le clausole del Regolamento per l'assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento delle attività produttive", approvato con deliberazioni 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";
- f) "La ditta Baccetti s.p.a. dichiara di aver preso esatta e totale visione dei contratti di compravendita del 28/12/1984 Rep. n. 34538/5980 a rogito notaio Guido Bucci di Ancona – registrato ad Ancona – Ufficio Atti Pubblici il 20/02/1985 al n. 1338 serie III, del 22/09/1982 Rep. n. 113828/27392 a rogito notaio Giorgio Sabatini di Ancona – registrato ad Ancona – Ufficio Atti Pubblici l'11/11/1982 al n. 5176 serie I, del 21/03/1996, Rep. n. 126828/35036 a rogito Notaio G. Sabatini di Ancona — registrato ad Ancona Ufficio Atti Pubblici il 09/04/1996 al n. 1399, dell'atto di riscatto finale del 21/09/2004 rep. N. 40147/10969 a rogito notaio Simonetta Sabatini , registrato ad Ancona il 29/09/2004 al n. 5717 serie I e di volersi assoggettare alle prescrizioni ed autorizzazioni comunali vigenti con particolare riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile e di accettare tutte le clausole del Regolamento per l'assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento delle attività produttive", approvato con deliberazioni 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";
- g) "La ditta Wider s.r.l. dichiara di aver preso esatta e totale visione dei contratti di compravendita del 28/12/1984 Rep. n. 34538/5980 a rogito notaio Guido Bucci di Ancona – registrato ad Ancona – Ufficio Atti Pubblici il 20/02/1985 al n. 1338 serie III, del 22/09/1982 Rep. n. 113828/27392 a rogito notaio Giorgio Sabatini di Ancona – registrato ad Ancona – Ufficio Atti Pubblici l'11/11/1982 al n. 5176 serie I, del 21/03/1996, Rep. n. 126828/35036 a rogito Notaio G. Sabatini di Ancona — registrato ad Ancona Ufficio Atti Pubblici il 09/04/1996 al n. 1399, dell'atto di riscatto finale del 21/09/2004 rep. N. 40147/10969 a rogito notaio Simonetta Sabatini , registrato ad Ancona il 29/09/2004 al n. 5717 serie I e di volersi assoggettare alle prescrizioni ed autorizzazioni comunali vigenti con particolare riferimento

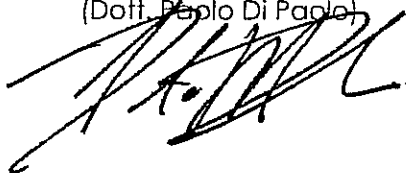
IN LIQUIDAZIONE

alla destinazione d'uso dell'immobile e di accettare tutte le clausole del Regolamento per l'assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento delle attività produttive", approvato con deliberazioni 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";

h) gli impegni dovranno avere come riferimento temporale la data di comunicazione del presente provvedimento esecutivo alla ditta interessata; i) gli atti stipulati dovranno essere inviati a questo Consorzio in copia autentica, muniti degli estremi di avvenuta registrazione, entro 6 mesi dalla stipula, pena la decadenza della presente ordinanza; il tutto sotto la responsabilità delle ditte interessate

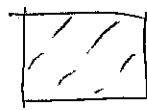
- 10) **di comunicare** il presente nulla osta alle parti interessate previo inserimento nell'apposito registro delle ordinanze commissariali, ferma rimanendo ogni altra misura di pubblicità prevista dallo statuto, dai regolamenti ovvero dalla legge;
- 11) **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile, stante l'urgenza segnalata dalle ditte richiedenti l'autorizzazione .

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE
(Dott. Paolo Di Paolo)

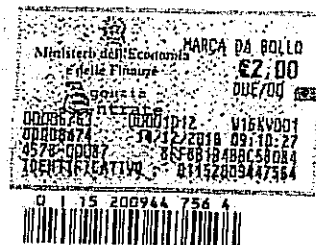


N=4829800

ALLA



PROP.
CPH SRL

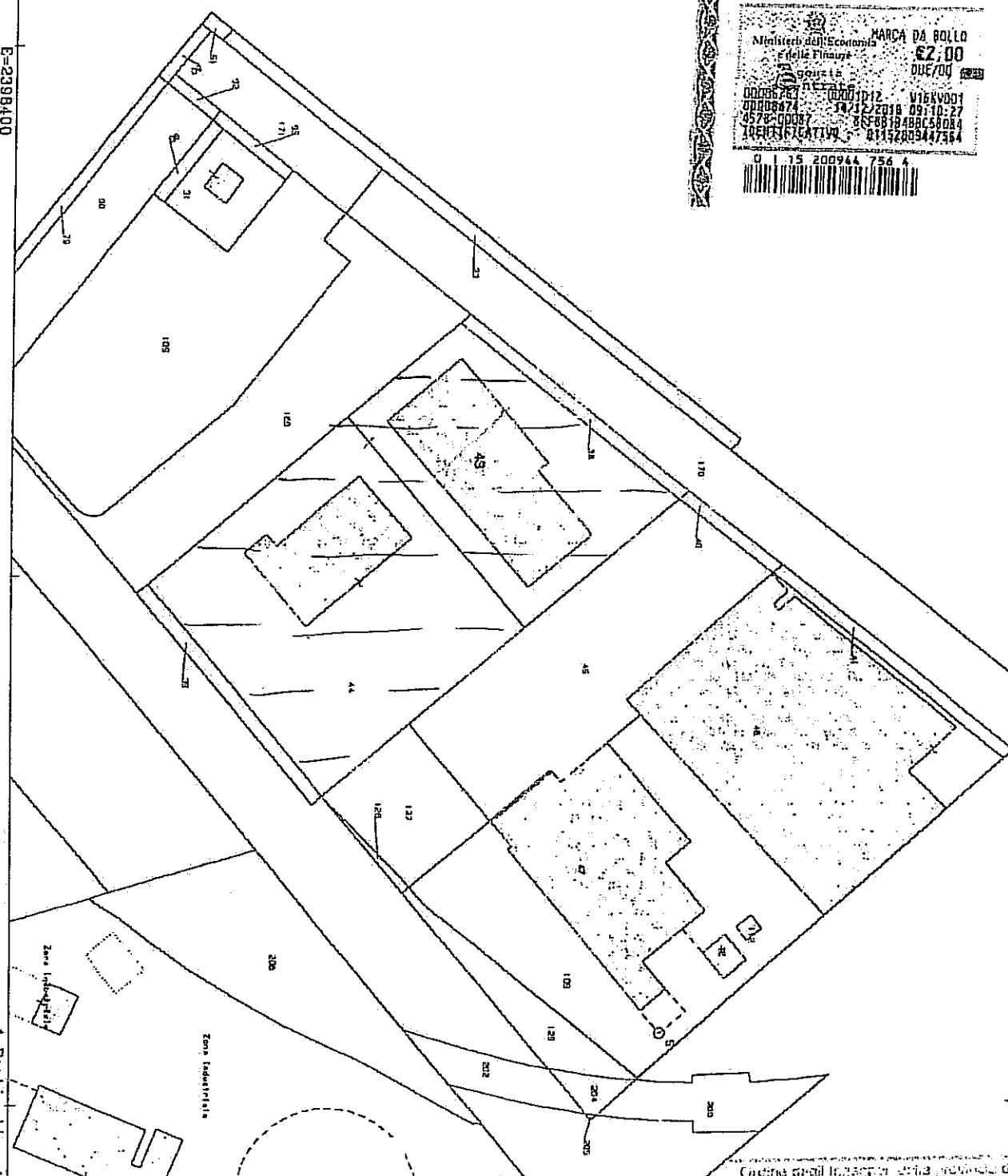


Direzione Provinciale di Ancona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ROSANNA IAVAGNILLO

Vis. tel. (0.90 euro)

E=2398400

1 Particella: 43



Comune: ANCONA
Foglio: 12

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 169.000 metri

Codice di identificazione: 16-NOV-2016 12:38:53
In data: 16-NOV-2016 12:38:53
Firma: [Signature]

P.P.E. del Porto di Ancona. In variante al P.R.G. vigente (L.R. 6 AGOSTO 1992 N°34)
ART.9 CANTIERISTICA MINORE

Caratteristiche principali dell'area

L'area comprende attività produttive e servizi direttamente connessi con il trasporto marittimo; negli ultimi anni si sono realizzati importanti interventi di rinnovo degli impianti esistenti, specialmente per la produzione di yacht di elevata dimensione.

Usi del territorio

Sono ammesse esclusivamente attività produttive di beni e servizi che necessitano di un contatto diretto con il mare; sono consentiti inoltre magazzini e depositi a cielo aperto a servizio diretto delle attività produttive di cui sopra, pubblici esercizi e stazioni di servizio per il carburante.

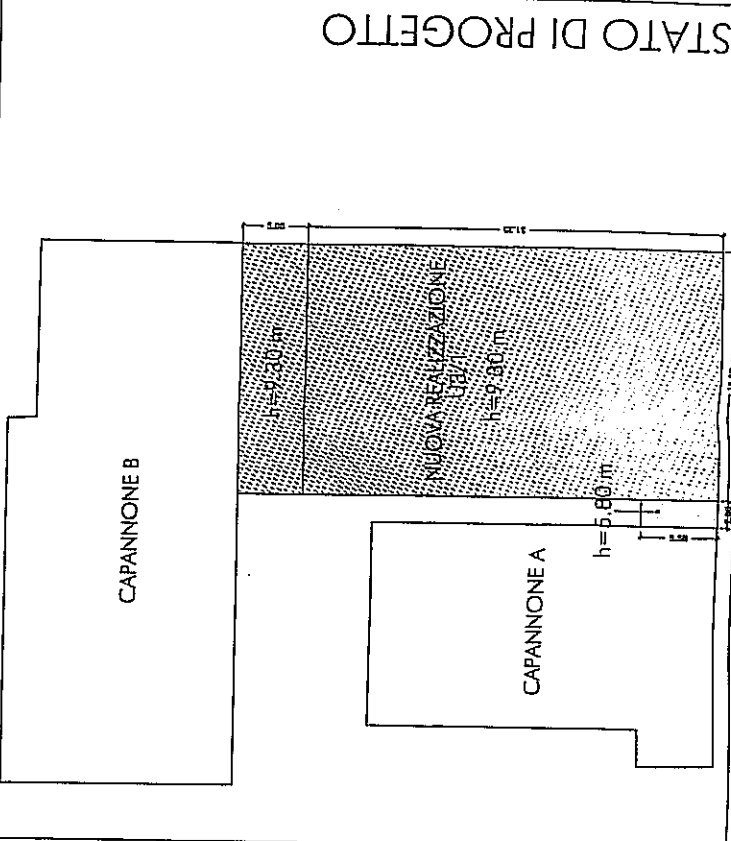
Gli usi consentiti sono i seguenti:

- artigianato produttivo e industria (U3/1);
- depositi a cielo aperto (U3/2);
- porto (U3/3);
- magazzini (U4/10).

Prescrizioni tecniche

Per tutte le nuove costruzioni è richiesta una distanza minima di 5 m dalla viabilità esistente.

Indice di utilizzazione fondiaria (UF)=0.8 mq/mq
Altezza massima degli edifici (H-max)= 25 m


$$\text{TOTAL} = 1347.35 + 719.99 = 2067.34 \text{ mg}$$

AL. AA)

LUCA

MUTI

COMUNE DI ANCONA
VIA BIANCO MARTE

RICHIEDENTE
PER REALIZZAZIONE DI EDIFICIO INDUSTRIALE
NEL'AREA Z.I.P.A. DEL PORTO DI ANCONA

COMITENTE
CIP-AN

VERIFICA STANDARD

Scala
1:200

TRACIA
A03

IL NOSTRO

IL TRIBUTARIO

IL TRACIA

IL TRACIA

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

PROGETTAZIONE ARCHITETTORICA Ing. MUTI Luca

PROGETTAZIONE ARCHITETTORICA Ing. MUTI Luca

PROGETTAZIONE TRIBUTARIA Ing. COZZOLINO Nidia

PROGETTAZIONE TRIBUTARIA Ing. COZZOLINO Nidia

PROGETTAZIONE TRIBUTARIA Ing. COZZOLINO Nidia

PROGETTAZIONE TRIBUTARIA Ing. COZZOLINO Nidia

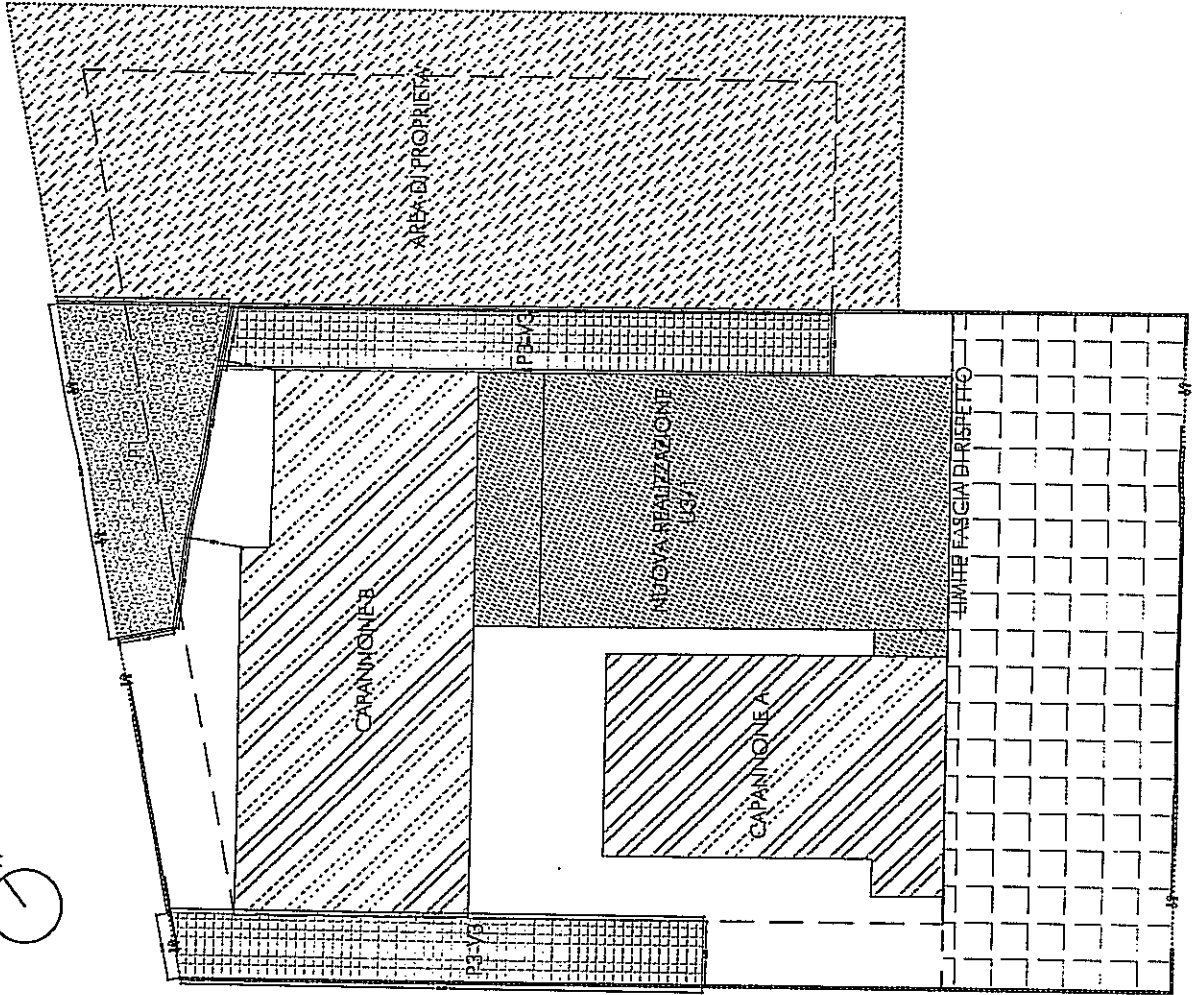
AREA DI PROPRIETA' IN CONCESSIONE

FASCIA DI RISPETTO

CONFINE DI PROPRIETA'

LIMITE FASCIA DI RISPETTO

LIMITE EDIFICABILITA'



U3/1 - ARTIGIANATO PRODUTTIVO E INDUSTRIA

L'artigianato produttivo e l'industria comprendono tutti i tipi di attività artigianali e industriali per la produzione di beni che risultano, sotto ogni profilo, compatibili con l'ambiente urbano. Oltre agli spazi per l'attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, movimentazione e magazzino) sono compresi gli spazi per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del personale, dei materiali, ecc.).

La quota di Su destinata alle attività suddette non può essere superiore a 40mq/100 Su esistente o di progetto.

PARCHEGGI

A - P1= 10mq/100mq Su

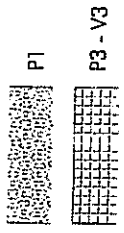
B - P1= 10mq/100mq Su

VERDE

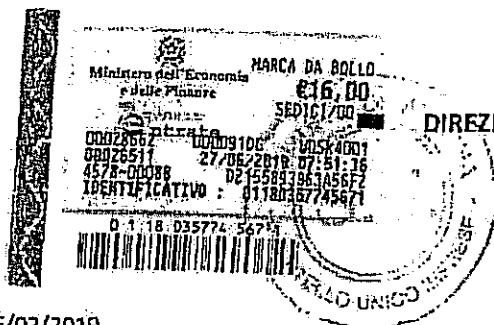
A - V3= 20mq/100mq Su

SUL TOTALE= 2067,34 mq

STANDARD MINIMI	DA PROGETTO
P1 206.73 mq	214.57 mq
P3 413.47 mq	429.24 mq
V3 413.47 mq	429.24 mq



AU A 5)



COMUNE DI ANCONA
DIREZIONE SPORTELLO UNICO INTEGRATO (S.U.I.)

Largo XXIV Maggio, n. 1 - 60123
Tel. 071/2222603
pec:edilizia.comune.ancona@emarche.it

Rif. Prot. n. 20205 del 66/02/2019

TITOLO UNICO N. 45/2019
(ai sensi dell'art. 7 comma 6 del DPR 160/2010)

REALIZZAZIONE DI UN CAPANNONE INDUSTRIALE IN ANCONA - VIA ENRICO MATTEI N. 18 - AREA ZIPA - ZONA PORTO - SOCIETÀ C.P.H. SRL

IL DIRIGENTE

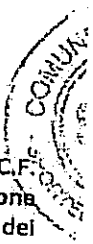
ATTESO:

- che in data 06.02.2019 - prot. n. 20205, e successive integrazioni, è stata presentata allo Sportello Unico Integrato del Comune di Ancona dal sig. Farinelli Marco, nella sua qualità di legale rappresentante della società C.P.H. SRL, avente sede legale in Ancona (AN) - lungomare Vanvitelli n. 68 - C.F. / P.IVA 02134360425, domanda intesa ad ottenere l'avvio del procedimento unico per il rilascio di autorizzazione alla realizzazione di un capannone industriale in Ancona - via Enrico Mattei n. 18 - area ZIPA - zona Porto;
- che il procedimento così come presentato prevedeva l'acquisizione di nulla-osta e/o assensi da parte di diversi Enti/Amministrazioni;
- che ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. n. 160/2010 è stata indetta apposita Conferenza di Servizi per la quale, ai sensi dell'art. 14 e seguenti della legge n. 241/1990, il termine entro il quale le Amministrazioni coinvolte dovevano rendere le proprie determinazioni era fissato al 04.07.2019;
- le Amministrazioni interpellate hanno espresso tutte parere favorevole alla realizzazione dell'intervento così come richiesto, previa acquisizione di apposita documentazione integrativa tutta regolarmente pervenuta;

VISTO:

- che la domanda è corredata degli elaborati progettuali ai fini del rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del DPR 380/2001 a firma del progettista Ing. Luca Muti;
- visto che l'immobile è censito all'Ufficio del Territorio al foglio 12 - mappale 43;
- accertato che il richiedente ha titolo a presentare la suddetta domanda in qualità di proprietario dell'immobile di cui sopra;
- il referto istruttorio dello Sportello Unico Edilizia del 10/05/2019;
- la dichiarazione resa dal progettista Ing. Luca Muti circa il fatto che l'intervento richiesto non è soggetto al parere del Comando Vigili del Fuoco, dichiarazione peraltro confermata dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Ancona - Ufficio Prevenzione Incendi con nota prot. n. 0008688 del 27.05.2019;
- il parere favorevole espresso dalla Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centrale di Ancona con nota prot. n. 003094 del 05.06.2019;
- l'autorizzazione doganale ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. n. 374/90, rilasciata dalla Agenzia delle Dogane e dei Monopoli di Ancona in data 03.06.2019 prot. n. 20404/RU;
- il parere favorevole espresso dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Capitaneria di Porto di Ancona in data 07.06.2019;
- che gli elaborati di cui al D.M. 37/2008 dovranno essere presentati prima dell'inizio lavori;
- le vigenti disposizioni di legge ed i regolamenti in materia di urbanistica, edilizia, igiene;
- che il contributo unico ammonta complessivamente a € 10.668,68;
- dato atto che il richiedente ha versato alla Tesoreria Comunale la somma di € 10.668,68 con quietanza n. 8945 del 21.06.2019 corrispondente al 100% del contributo unico;

AUTORIZZA



ai sensi del DPR n. 160 del 07.09.2010 la società C.P.H. SRL avente sede legale in Ancona (AN) - lungomare Vanvitelli n. 68 - C.F. / P.IVA 02134360425, nella persona del legale rappresentante sig. farinelli Marco, alla realizzazione di un capannone industriale in Ancona - via Enrico Mattei n. 18 - area ZIPA - zona Porto, sotto l'osservanza delle prescrizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore, salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, compreso il Comune come Ente Patrimoniale alle seguenti condizioni particolari:

- Il rispetto di tutte le condizioni e prescrizioni impartite dagli Enti in sede di Conferenza di Servizi e che si allegano alla presente autorizzazione quale parte integrante e sostanziale;
- L'attestazione di avvenuto deposito ai sensi dell'art. 125 del DPR 380/2001 (ex art. 28 L. 10/91) e i relativi elaborati vidimati dall'ufficio comunale dovranno essere presenti in cantiere dalla data di inizio dei lavori;
- Dovranno essere osservate le prescrizioni riportate nella relazione geologica;
- L'inizio lavori è subordinato alla presentazione di quanto prescritto dall'art. 90 del D.Lgs 81 del 09/04/08;
- prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentata al SU l copia del progetto strutturale depositato all'UO Sismica della Provincia di Ancona con allegata ricevuta di deposito;

PRESCRIZIONI

- Inizio lavori: entro un anno dalla data del rilascio del presente titolo unico;
- Il termine di ultimazione non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio lavori;
- Entrambi i termini potranno essere prorogati con provvedimento motivato in considerazione della mole dell'opera ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
- Gli elaborati relativi alla Legge 10/91 (ex Legge 373/76) dovranno essere presentati prima dell'inizio lavori;
- La costruzione dovrà essere eseguita a perfetta regola d'arte in conformità del progetto come sopra approvato di cui si restituisce un esemplare debitamente vistato, che costituisce parte integrante del permesso; osservandosi comunque, in relazione alla reale superficie del lotto interessato, i rapporti di distanza dai confini e dai fabbricati adiacenti, il volume, le superfici utili e quant'altro prescritto dagli strumenti urbanistici vigenti per la zona interessata;
- Prima dell'inizio dei lavori, per le costruzioni che debbono sorgere a confine o a distanza minima di vie o spazi pubblici l'interessato dovrà richiedere ed ottenere dallo Sportello Unico Edilizia del Comune la determinazione e la fissazione sul terreno degli allineamenti e delle quote di livello dovranno essere comunicati al Comune. I nomi del Direttore dei Lavori e della Impresa appaltatrice, qualora non siano stati indicati all'atto della presentazione della domanda di permesso o fossero nel frattempo cambiati. Eventuali sostituzioni degli stessi nel corso dei lavori, dovranno essere immediatamente denunciate;
- Nessuna variante, sia pur minima, potrà essere attuata se non autorizzata dal Comune previa presentazione di regolare domanda documentata o assentita secondo le procedure di cui all'art. 28 del D.P.R. 380/01;
- Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;
- Nel cantiere, dove si eseguono opere, dovrà essere apposta una tabella indicante l'oggetto dei lavori, l' intestazione della ditta esecutrice e le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori;
- Se nella esecuzione degli scavi il costruttore incontrasse manufatti per servizi pubblici, deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente comunicazione al Comune per i provvedimenti del caso; tale comunicazione deve essere estesa, anche alla Soprintendenza ai Monumenti ed alla Soprintendenza alle Antichità nel caso di rinvenimenti di qualche avanzo di pregio artistico e storico o di qualche oggetto di interesse archeologico o paleontologico;
- Lungo le fronti stradali del fabbricato e delle recinzioni dovrà essere costruito, a cura e spese del proprietario dello stabile, il marciapiede;
- Il presente permesso deve essere sempre tenuto in cantiere ed essere esibito agli agenti ed incaricati municipali, a semplice richiesta;
- L'inizio dei lavori è subordinato a tutte le altre autorizzazioni prescritte dalle leggi e regolamenti in vigore, con particolare riferimento alla Legge 05/11/1971, n. 1086 alla Legge 02/02/1974, n. 64 ed alla Legge Regionale 03/11/1984, n. 33;
- Per quanto riguarda i fabbricati industriali e quelli destinati a collettività, le autorimesse, gli impianti termici e gli ascensori, dovrà essere chiesto apposito nulla osta al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Ancona ai sensi della Legge 13/07/1966, n. 615 e del regolamento per l'esecuzione di cui al D.P.R. 24/10/1967 n. 1228;
- Per quanto riguarda i fabbricati soggetti ai controlli di prevenzione incendi, dovranno essere osservate le norme di cui alle Leggi n. 615/66, n. 966/65, n. 818/84, al D.M. del 16/02/1982, al D.P.R. 12/01/1998 n. 37 e al D.M. 10/03/1998;
- Non potranno essere modificati gli standard minimi di progetto;
- Per le autorimesse dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.M. 1° febbraio 1986 e successive circolari;
- Il concessionario deve inoltre osservare le norme del D.Lgs n. 152 del 11/05/1999 e successive modificazioni e Regolamenti di Attuazione per la tutela delle acque dall'inquinamento; della Legge 10/91 per il contenimento del consumo energetico per usi termici degli edifici; della Legge 13/07/1966, n. 615 e successive modificazioni e Regolamenti di Attuazione e della Legge Regionale 02/09/1997, n. 60 contro l'inquinamento atmosferico nonché la Legge 31/03/1968, n. 186 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni;
- Dovrà essere depositata all'Ufficio del Territorio (ex Nuovo Catasto Edilizio Urbano) la relativa denuncia di Variazione catastale;
- La somma corrispondente al contributo sul costo di costruzione dovrà essere corrisposta entro 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

AVVERTENZE

- Il Titolo Unico costituisce solo una presunzione della conformità delle opere alle leggi e regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti. Esso non esonera il proprietario dall'obbligo di attenersi strettamente alle dette leggi e regolamenti sotto la propria esclusiva responsabilità anche nei riguardi dei diritti dei terzi.

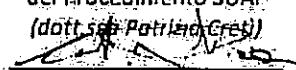
L'Amministrazione Comunale declina ogni responsabilità per danni o lesioni di diritti che dovessero derivare a terze persone dal permesso.

- Il presente Titolo Unico autorizza esclusivamente le opere in oggetto e pertanto eventuali difformità riscontrabili negli elaborati allegati alla presente non risultano legittimate; il permesso è personale ed è valido per il proprietario o avente titolo per richiederlo, a cui viene intestato. Nel caso di trasferimento del permesso nel corso dei lavori, il nuovo titolare ha l'obbligo di richiederlo, con ogni urgenza, al Sindaco il cambiamento di intestazione. Il permesso è personale ed è valido per il proprietario o avente titolo per richiederlo, a cui viene intestato. Nel caso di trasferimento del permesso nel corso dei lavori, il nuovo titolare ha l'obbligo di richiederlo, con ogni urgenza, al Sindaco il cambiamento di intestazione.
- Per la creazione di recinzioni, steccati, ponti di servizio ecc. a confine di suolo pubblico o che implicino l'occupazione anche temporanea dello stesso, occorre apposito permesso da richiedersi con domanda a parte. Altro permesso dovrà ottenersi per l'allacciamento della fognatura interna del fabbricato alla fogna stradale.
- Per la fornitura di acqua potabile l'interessato dovrà avanzare preventivamente domanda al Consorzio Gorgovivo, precisando il numero degli appartamenti, negozi vari e le prese d'acqua che dovranno essere servite, ed esibire al Consorzio stesso una pianta dalla quale risulti la posizione dove si gradirebbe installare i contatori (sempre accessibili dall'esterno) e le colonne montanti, le quali dovranno essere eseguite come le singole diramazioni fino ai contatori, con tubo di conveniente spessore e diametro.
- Resta fermo che il Comune, con il rilascio del presente Titolo Unico non intende affatto obbligarsi, così come non si obbliga, alla costruzione di strade, di fogne, di acquedotti e quant'altro pertinente a servizi eventualmente mancanti nella zona dove si intende edificare, essendo la fornitura dei suddetti servizi esclusivamente dipendenti dalla attuazione dei programmi urbanistici del Comune.
- Nessun edificio a qualunque uso destinato, sia di nuova costruzione che modificato, può essere integralmente o parzialmente utilizzato prima che sia rilasciato il certificato di agibilità. Tale certificato dovrà essere richiesto con domanda in competente bollo e secondo le formalità in vigore.
- I lavori debbono essere iniziati entro il termine di un anno decorrente dal rilascio del Titolo Unico; per le opere non iniziate in tale periodo e per quelle iniziate ma rimaste in sospeso oltre un anno, dovrà essere presentata una nuova domanda rivolta ad ottenere nuovo permesso prima che tali opere siano iniziate o riprese.
- Qualora le opere venissero sospese o abbandonate, l'interessato dovrà provvedere allo sgombero del suolo pubblico occupato entro il termine massimo di tre mesi dall'inizio della sospensione del lavoro e dovrà eseguire i lavori per garantire la pubblica incolumità ed infine compiere quelle opere di finimento che lo stato avanzato della costruzione richiedesse. La costruzione dovrà essere ultimata (abitabile o agibile) entro tre anni dalla data di inizio lavori e per eventuali proroghe si fa riferimento all'art. 15 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.
- Il committente titolare del Titolo Unico e il Direttore dei lavori sono responsabili della buona e regolare esecuzione delle opere che dovranno rispondere in tutto alle norme generali di legge e di regolamento nonché delle modalità fissate nel presente permesso.

Qualora non venisse ottemperato alle prescrizioni di cui al presente Titolo Unico non sarà rilasciato il certificato di agibilità né ogni altra dichiarazione inerente alla nuova costruzione, ciò senza pregiudizio per le sanzioni previste dalle Leggi e dai Regolamenti (artt. 31, 32 e 41, della Legge urbanistica 17/08/1942, n. 1150, integrata con la Legge 06/08/1967, n. 765, modificata dalla Legge 28/01/1977, n. 10, dalla Legge 28/02/1985, n. 47 e dalla Legge 05/08/1978, n. 457 e dal D.P.R. n. 380/2001).

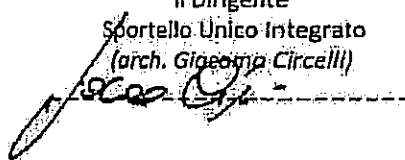
Data di rilascio
Ancona, li 27 GIU 2019

Il responsabile
del Procedimento SUAP
(dott. ssa Patrizia Cresi)



Il Dirigente

Spertello Unico Integrato
(arch. Giacomo Circelli)



PROT. 42343 DEL 04-06-2019



DOGANE
MONOPOLI

Protocollo: 20104/RU

Rif

Ufficio delle Dogane di Ancona
Area Gestione Tributi

Al Comune di Ancona
Direzione Sportello Unico
Integrato (S.U.I.)
Edilizia Privata, Produttiva e
Commercio
Largo XXIV Maggio, 1
60123 - Ancona

Ancona, 03/06/2019

OGGETTO: Autorizzazione doganale ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. n. 374/90.
Richiedente: Farinelli Marco, legale rappresentante della
società C.P.H. s.r.l., (p.IVA 02134360425) con sede legale in
Lungomare Vanvitelli, 68 - Ancona.

Il Direttore dell'Ufficio delle Dogane di Ancona

- Vista la conferenza di servizi indetta, ai sensi dell'art. 7 comma 3 del DPR 160/2010, dal Comune di Ancona, Direzione Sportello Unico (S.U.I.) Servizio Edilizia Privata, Produttiva e Commercio; protocollo 32060 del 20.05.2019, (nota pervenuta in data 20.05.2019 e protocollata agli atti dell'Ufficio in pari data con n. 18752/RU) con la quale la società C.P.H. s.r.l., ha chiesto il parere per la realizzazione di un capannone industriale - Via E. Mattei, 18 - area ZIPA - zona Porto - Ancona;
- Vista la documentazione presentata e considerata l'entità delle opere da eseguire (realizzazione di un capannone, a ridosso di altri capannoni, nell'area industriale denominata ZIPA nel porto di Ancona);
- tenuto conto della ratio della normativa in oggetto, quella cioè di garantire, in prossimità della linea doganale, la possibilità di effettuare i dovuti controlli allo scopo di evitare che vengano impediti o limitate le prerogative doganali;
- Visto l'art. 19 del d. L.vo 374/90 che disciplina la realizzazione di "costruzioni ed altre opere di ogni specie, sia provvisorie sia permanenti, o stabilire manufatti galleggianti in prossimità della linea

Ufficio delle Dogane e dei Monopoli
UFFICIO DELLE DOGANE DI ANCONA
Piazzale della Libertà, 1 - 60123 Ancona (AN) - Tel. 071/4444444
e-mail pec: dogane.ancona@pec.mise.gov.it

doganale e nel mare territoriale, nonché spostare o modificare le opere esistenti, senza l'autorizzazione del direttore della Circonscrizione Doganale (ora Ufficio delle Dogane)",
per quanto sopra considerato, valutate le opere da eseguire

autorizza

la realizzazione di un capannone - Via E. Mattei, 18 nella zona ZIPA del porto di Ancona in Ancona, come meglio specificato nella documentazione tecnica allegata all'istanza.

L'autorizzazione è concessa ai sensi dell'art. 19 del Decreto Legislativo 08.11.1990, n. 374, pubblicato nel Supplemento Ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 291 del 14.12.1990 (ex art. 13 del T.U.L.D).

Questo Ufficio evidenzia, in ogni caso, l'autonomia della presente autorizzazione rispetto agli altri provvedimenti amministrativi concorrenti, rivendicando il mantenimento in capo a questa Amministrazione dell'esclusiva titolarità del potere sanzionatorio e/o demolitorio di cui ai commi 2 e 3 del citato articolo 19 del D.Lgs. n.374/1990.

La società istante provvederà a richiedere agli enti territorialmente competenti tutte le autorizzazioni necessarie e previste dalla normativa di settore attualmente vigente.

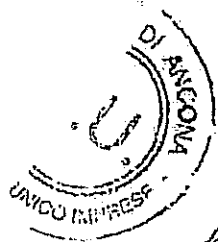
Il Capo dell'Ufficio
Dott. Roberto D'Arminio
Emesso digitalmente

L'ente organizzativa responsabile dell'istruzione
Vice Questore Tributo
Responsabile del procedimento
Dr. Daniele Rocchetti - 1° appt. Vice Questore Tributo

Azienda della Dogana e dei Monopoli
UFFICIO DELLE DOGANE DI ANCONA
001/1994/111 - U.M.M. - 01/11/2014 - 11/11/2014
Email pec: dogana.ancona@pec.alm.gov.it

PROT. 87463 DEL 18-05-2019

lipvvi.COM-AN.REGISTRO
UFFICIALE.U.0008688.27-05-2019.h.12:03



Ministero dell'Interno

Dipartimento dei Vigili del Fuoco, del Soccorso
Pubblico e della Difesa Civile
Comando Provinciale Vigili del Fuoco di
ANCONA

Ancona, data del protocollo

- Ufficio Prevenzione Incendi -

A: SUI COMUNE DI ANCONA
uap.comune.ancona@emarche.it

OGGETTO: PROTEN.0082060/2019 - REALIZZAZIONE DI UN CAPANNONE INDUSTRIALE IN
ANCONA VIA MATTEI 18 - AREA ZIPA - ZONA PORTO SOCIETA' CPH SRL -
PROCEDIMENTO EX ARTICOLO 7 DPR 160/2010 - CONVOCAZIONE
CONFERENZA DI SERVIZI

- In riferimento alla nota di questo Comune, si comunica che vista la documentazione
fornita dal tecnico progettista di non assoggettabilità al parere dei Vigili del Fuoco, questo Comando non
interopera alla Conferenza dei Servizi

PREMI

IL COMANDANTE
200/1011

PROT. 96487 DEL 14-06-2019



REGISTRO UFFICIALE ELETTRONICO 11-06-2019



Ministero
delle Infrastrutture e dei Trasporti
Capitaneria di porto
Ancona

Ancona
P.D.C.: Sez. Demanio tel. 07122758203

Al **COMUNE DI ANCONA**
Direzione Sportello Unico Integrato (S.U.I.)
Edilizia Privata, Produttiva e Commercio
Largo XXIV Maggio 1
60121 - ANCONA
suap.comune.ancona@emarche.it

Prot.n. _____

Argomento: Società CPH SRL - Realizzazione di un capannone industriale in via Enrico Mattei n. 18 - area ZIPA del porto di Ancona.
Procedimento ex art. 8 D.P.R. n. 160/2010.
Convocazione Conferenza dei Servizi.-

Riferimento: nota n° 82060 del 20.05.2019.-

In merito alla richiesta di parere avanzata da codesta Amministrazione, circa la realizzazione dell'intervento richiamato in argomento, si comunica che da un esame della cartografia trasmessa non emergono profili di competenza di questo Comando, ricadendo il fabbricato in parola oltre la fascia di rispetto di cui all'art. 55 del Codice della Navigazione.

Si resta a disposizione per qualsivoglia eventuale ulteriore informazione in merito.

IL COMANDANTE
CA. (CP) Enrico MORETTI

ENRICO MORETTI

7 giugno 2019 14.04.52

PROT. 934/18 DEL 06-06-2019



Autorità di Sistema Portuale
del Centro Adriatico Centrale

Settore di Sistema Portuale
del Centro Adriatico Centrale

PROT-003494-05_06_2019

Posta elettronica certificata
Allegati: = = =

Prot. _____

Per le
COMUNE DI ANCONA
Bucchiere Spontello Ugo Ingegnere (a.l. 11)
Largo XXIV maggio, civ. 11
61121 Ancona
Per informazioni: spontello@comune.ancona.it

OGGETTO: "C.P.H. s.r.l." - Realizzazione di un capannone industriale ad Ancona
in via Enrico Mattei civ. 18 (zona portuale). Procedimento ex art. 7
D.P.R. n. 160/2010 - Parere alla Conferenza di servizi.

Con riferimento alla nota di convocazione della Conferenza di servizi emessa da
codesta Amministrazione con prot. n. 82060 in data 20/05/2019 (assunta al protocollo
della scrivente con n. 4333 in data 21/05/2019), relativamente al procedimento in
oggetto, si esprime quanto segue.

A base alla documentazione progettuale prodotta con la suddetta nota, si
dice che l'intervento edilizio in questione non ricade in ambiti territoriali ove vigono le
specifiche competenze istituzionali di questa Amministrazione.

Dalla nota, quindi, da parte della scrivente, alla realizzazione dell'intervento
medesimo, fatti salvi i pareri e le prescrizioni pronunciati al riguardo da altri soggetti
istituzionali competenti.

IL SEGRETARIO GENERALE
Ing. Matteo Paroli

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

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

Articolo 5 **(destinazione degli immobili)**

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

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

6. Se sull'immobile insistono manufatti, impianti o altre strutture di difficile rimozione, il Consorzio può valutare l'opportunità di acquisire anche tali manufatti qualora siano state presentate istanze per iniziative che ne consentano un utile reinvestimento. In tal caso, il Consorzio corrisponde all'acquirente o al suo avente causa il prezzo dei manufatti, stimato da tre arbitri, di cui il primo nominato dal Consorzio, il secondo dall'imprenditore ed il terzo di comune accordo dai due arbitri di parte o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Ancona.
7. Ove difetti la possibilità di effettuare un utile reinvestimento dei manufatti insistenti sull'immobile, gli effetti della risoluzione implicano l'immediato 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 onnicomprensivo.

Articolo 7 (Convenzioni)

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

Articolo 8 (prezzo degli immobili)

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

Articolo 9 (domande)

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

Articolo 10 (dell'assegnazione)

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

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.

Alc

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

Premesso

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

Art. 1

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

Art. 2

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

Art. 3

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

Art. 4

La Ditta conferma gli impegni, assunti nella domanda di assegnazione, di cui all'art. 4 del regolamento. In particolare la ditta dichiara e conferma l'impegno di osservare l'art. 40, comma 1° della legge 22 febbraio 1994 n. 16, del D.P.R. 12 aprile 1996 e della legislazione regionale in materia, nonché di osservare la vigente normativa in materia di tutela delle acque, di difesa del suolo e di smaltimento dei rifiuti tra cui, non esaustivamente: la legge 10 maggio 1976 n. 319, la legge 18 maggio 1989 n. 183, la legge 28 agosto 1989 n. 305, il D.P.R. 27 marzo 1992 n. 309, il d.lgs. 5 febbraio 1997 n. 22, il d.lgs. 11 maggio 1999 n. 152, l'art. 3, commi 24° e seguenti della legge 28 dicembre 1995 n. 549, ed ogni altra disposizione di legge o regolamentare attuativa e/o modificativa, anche sopravvenuta.

La Ditta si impegna inoltre ad osservare le norme urbanistiche, tecniche ed igienico-sanitarie vigenti nel territorio del Comune di, nonché la disciplina regolamentare del Consorzio inerente all'utilizzo di ogni servizio che il Consorzio stesso mette a disposizione delle infrastrutture ed iniziative imprenditoriali.

La Ditta conferma di avere preso visione degli immobili e che gli stessi sono idonei allo svolgimento dell'iniziativa sotto ogni profilo, compresi quelli igienici, sanitari ed ambientali, e che gli immobili interessati dall'iniziativa sono stati resi oggetto di bonifica da eventuali ordigni esplosivi e/o residuati bellici (eventuale).

Art. 5

La Ditta si impegna a svolgere sul terreno oggetto di vendita la seguente attività imprenditoriale: e di avviarla entro il termine perentorio del Su richiesta della Ditta, il Consorzio può prorogare tale termine per un periodo non superiore a dodici mesi.

La Ditta si impegna a mantenere sull'immobile l'attività imprenditoriale iniziale, o altra conforme alle previsioni di cui all'art. 1 del regolamento, per un periodo non inferiore a 20 (venti) anni dalla stipula del presente atto. In caso di attività diversa da quella iniziale, ma conforme alle previsioni di cui all'art. 1 del regolamento, l'avvio dell'attività medesima è comunque subordinato al preventivo assenso esplicito del Consorzio, fermo restando l'obbligo di assicurare la conformità dell'attività alle finalità di sviluppo imprenditoriale perseguite dal Consorzio.

In caso di vendita, locazione o costituzione sull'immobile di qualunque altro diritto di godimento a favore di terzi, la Ditta si impegna ad acquisire il preventivo assenso da parte del Consorzio ed a riprodurre nel relativo contratto i medesimi impegni e patti di cui al presente articolo nonché dei successivi articoli 6, 7 e 8, compreso l'impegno del terzo acquirente di osservare, a sua volta, tutti i medesimi obblighi.

Art. 6

La proprietà e ogni altro diritto di godimento sui beni oggetto di trasferimento sui quali non sia stata avviata l'attività imprenditoriale di cui all'articolo 5 non sono cedibili, totalmente o parzialmente, sia da parte della Ditta che dai suoi aventi causa, per il periodo di tre anni decorrenti dalla assegnazione definitiva, salvo preventivo assenso esplicito da parte del Consorzio.

Analogo divieto, salvo preventivo assenso esplicito del Consorzio, vige nel caso di cessione di una quota del capitale sociale della Ditta superiore al 50%. La Ditta si impegna a riprodurre tale divieto negli eventuali atti di cessione stipulati con i terzi acquirenti.

La Ditta si impegna a comunicare al Consorzio la modifica della propria struttura e della propria ragione sociale,

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

Art. 7

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

Art. 8

In caso di inadempimento da parte dell'assegnatario ad una qualsiasi delle obbligazioni di cui agli artt. 5 e 6, il Consorzio può procedere alla risoluzione di diritto del presente contratto. Se l'immobile è libero da manufatti, impianti o altre strutture di difficoltosa rimozione, la risoluzione, i cui effetti decorrono automaticamente dal ricevimento, da parte della ditta o del suo avente causa, della comunicazione, da parte del Consorzio, dell'avvenuto inadempimento, implica l'immediato ritrasferimento della proprietà dell'immobile in capo al Consorzio, che corrisponderà all'acquirente o al suo avente causa il prezzo originario di vendita maggiorato degli interessi legali al tasso vigente nel periodo intercorso tra la vendita ed il verificarsi del fatto risolutivo, dedotta la penale che viene qui stabilita nella misura del 5% sul prezzo stabilito per l'acquisto dell'area pari a £. _____ ed Euro _____ salvo il maggior danno.

Se sull'immobile insistono manufatti, impianti o altre strutture di difficoltosa rimozione, il Consorzio può valutare l'opportunità di acquisire anche tali manufatti qualora siano state presentate istanze per iniziative che ne consentano un utile reinvestimento. In tal caso, il Consorzio corrisponderà alla Ditta o ai suoi aventi causa il prezzo dei manufatti, stimato da tre arbitri, di cui il primo nominato dal Consorzio, il secondo dall'imprenditore ed il terzo di comune accordo dai due arbitri di parte o, in mancanza di accordo, dal Presidente del tribunale di Ancona.

Ove difetti la possibilità di effettuare un utile reinvestimento dei manufatti insistenti sull'immobile, gli effetti della risoluzione implicano l'immediato ritrasferimento della proprietà in capo al Consorzio, il quale può diffidare l'assegnatario a provvedere alla rimozione dei manufatti entro un congruo termine, comunque non superiore a 24 mesi.

Decorso tale termine il Consorzio provvederà a riconoscere alla ditta l'indennizzo relativo al terreno adottando i criteri di cui al precedente comma 2 mentre i manufatti sono acquisiti al patrimonio del Consorzio, escluso ogni diritto della Ditta o dei suoi aventi causa a compensi, risarcimenti e/o indennizzi eccezion fatta per l'ipotesi in cui il Consorzio riutilizzi detti impianti entro 12 mesi nel qual caso sarà corrisposto all'assegnatario il relativo prezzo determinato con le modalità di cui al precedente comma 2. Qualora il Consorzio, a suo insindacabile giudizio, ritenga opportuno demolire i manufatti, in tutto o in parte, le spese relative saranno a carico della ditta e dei suoi aventi causa e saranno detratte dall'importo dell'indennizzo.

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

Le parti si danno reciprocamente atto che le suindicate cause di risoluzione del presente contratto non pregiudicano l'applicabilità dell'art.63 della legge 23 dicembre 1998 n.448,

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

Art. 9

Qualunque impianto e manufatto strumentale all'attività imprenditoriale da svolgersi sull'immobile oggetto di vendita deve essere realizzato in conformità al quadro tecnico economico redatto in data _____ ed al progetto preliminare redatto in data _____ a firma del tecnico _____, entrambi depositati tra gli atti del consorzio che controfirmati dalle parti si intendono formare parte integrante e sostanziale del presente atto. La ditta si obbliga altresì ad inviare al consorzio copia conforme all'originale del titolo abilitativi di cui al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari dell'edilizia, entro 10 gg. dall'avvenuto rilascio da parte del Comune interessato a mezzo raccomandata A.R. Eventuali varianti progettuali dovranno essere previamente approvate dal Consorzio.

Il ritardo nel rilascio di licenze, autorizzazioni e permessi, ivi incluso quello a costruire, ed ogni altro provvedimento necessario all'esecuzione del progetto non costituisce motivo di proroga del termine di avvio dell'attività di cui all'art. 5, salva la possibilità che il Consorzio conceda la proroga di cui al medesimo articolo. Parimenti tale ritardo non costituisce causa di pretesa di danni nei confronti del Consorzio.

Art. 10

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

Art. 11

In previsione della necessità di realizzare l'intera zona industriale ZIPA di cui il terreno oggetto di vendita è parte, e con riferimento al piano di lottizzazione approvato con delibera, il Consorzio si riserva la facoltà, e la Ditta accetta, di procedere ad ogni necessario adempimento di carattere tecnico ed amministrativo, anche ai sensi degli artt. 13 e 14 del regolamento.

Inoltre, ai sensi dell'art. 6 del regolamento, il Consorzio si riserva la facoltà, e la Ditta accetta, di imporre specifiche servitù, anche ai sensi dell'art. 1029 c.c., di passaggio, di acquedotto, di scarico, di appoggio e di infissione di chiusa, di elettrodotto, di passaggio di linee di telecomunicazioni di qualsiasi tipo, purché strettamente strumentali allo sviluppo ed al potenziamento infrastrutturale degli agglomerati imprenditoriali. Ove il peso imposto sia eccessivamente gravoso per l'attività imprenditoriale insediata sul fondo servente, alla Ditta o ai suoi aventi causa è riconosciuto il diritto alla corresponsione di un indennizzo omnicomprensivo da determinarsi a cura del Consorzio.

Art. 12

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

Art. 13

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

Art. 14

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

deroghe siano disposte al fine esclusivo di assicurare le finalità ed i programmi consortili.

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

Art. 15

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

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

Art. 16

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

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

Il Consorzio Z.I.P.A.

La Ditta

Ai sensi dell'art. 1341 c.c., la Ditta dichiara di approvare specificamente le seguenti clausole:

Art. 3 (rinuncia ad eccezioni su vizi, anche occulti, della cosa venduta) – **Art. 5** (obbligo di mantenimento dell'attività imprenditoriale e limitazioni alla libertà contrattuale nei rapporti con i terzi) – **Art. 6** (limitazione alla cedibilità di diritti reali e di godimento nonché di quote sociali) – **Art. 7** (obbligo

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



CONSORZIO
ZONE
IMPRENDITORIALI
PROVINCIA
ANCONA

IN LIQUIDAZIONE

ORIGINALE

Certifico che la presente ordinanza è stata pubblicata all'albo pretorio consortile, dal
.....02/08/19..... al17/08/19.....e che contro la medesima non sono state prodotte
opposizioni.

Jesi li, 10/9/2019.....

Il Commissario Liquidatore
(Dott. Paolo Di Paolo)

Si attesta che il presente atto è immediatamente eseguibile

Jesi li, 02/08/19.....

Il Commissario Liquidatore
(Dott. Paolo Di Paolo)