



CONSORZIO
ZONE
IMPRENDITORIALI
PROVINCIA
ANCONA

IN LIQUIDAZIONE

ORIGINALE

Ordinanza Commissario Liquidatore N. 18 del 19.12.2022 Prot. N. 1282

Area ZIPA di Jesi – JET TRANS S.R.L.. – Autorizzazione alla vendita di immobile di proprietà alla ditta FINIM SCALA S.R.L. (PE) con conferma contratto di locazione commerciale del medesimo immobile in favore della ditta VE.MA.PLA. s.r.l.

As

Ordinanza Commissario Liquidatore N. 18 del 19.12.2022 Prot. N. 1282

Area ZIPA di Jesi – JET TRANS S.R.L. – Autorizzazione alla vendita di immobile di proprietà alla ditta FINIM SCALA S.R.L. (PE) con conferma contratto di locazione commerciale del medesimo immobile in favore della ditta VE.MA.PLA. s.r.l.

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Premesso:

- **che** con contratto del 19/09/2003 Rep. n. 5616/1255 a rogito Notaio R. Polimeni di Camerano (AN) – Registrato in Ancona il 23/09/03 al n. 1865 serie 1T , trascritto ad Ancona il 29/09/2003 reg. ord. n. 19739, reg. part. n. 12087, il Consorzio vendeva alla Ditta Pieroni Trasporti S.n.c. di Pieroni Roberto & C. con sede in Ancona – Via Palombarino s.n.c. il lotto b/2 nel comparto 3 facente parte del compendio ZIPA di Jesi, distinto al Catasto Terreni del Comune di Jesi al Foglio 24 particella n°368 già (298/a) della superficie di mq. 4.905 ed ora iscritto al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 24 Mappale 392 – Z.C. U – Categ. D/7 – Rendita € 3.170,00, con tutti i vincoli e condizioni riportati nel citato atto;
- **che** con determinazione del Direttore n. 194 del 23/12/2004 il Consorzio autorizzava la Società Pieroni Trasporti S.n.c. di Pieroni Roberto & C. ad effettuare un'operazione di leasback con la società Locat S.p.A. con sede a Bologna Via Zamboni, 20 relativamente al lotto sopracitato, con successiva locazione finanziaria alla medesima ditta Pieroni Trasporti S.n.c. di Pieroni Roberto & C., con sede ad oggi in Ancona, Via Orsi, 2 (Contratto di locazione finanziaria n.IF815472 del 28/12/2004);
- **che** in data 14/04/2005 la ditta Locat S.p.A. trasmetteva il contratto n. 6863/1759 del 28/12/2004 a rogito Notaio Dr. Rossella Polimeni - Registrato in Ancona il 29/12/2004 al n°7990 serie 1T – trascritto in Ancona il 29/12/2004 al n°30468 del Reg. Ord. e n°18228 del Reg. Part. - con il quale la stessa aveva acquistato il lotto sopradescritto dalla ditta Pieroni Trasporti S.n.c. di Pieroni Roberto & C., con tutti i vincoli e condizioni riportati nel citato atto;
- **visto** il comma 2 e il comma 3 dell'art. 5 del sopracitato contratto del 19/09/2003 Rep. n. 5616/1255 che, tra l'altro testualmente recitano:
"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";
- **che** le società sopra elencate provvedevano ad edificare lo stabilimento progettato nell'area compravenduta e quindi avviare le proprie attività ;
- **che con** determinazione dirigenziale n. 420 del 26 marzo 2012, esecutiva ai sensi di legge, il Consorzio autorizzava la sub-locazione dell'immobile da parte della società Pieroni Trasporti S.n.c. di Pieroni Roberto & C., con sede ad Ancona – Via Orsi 2, dell'immobile distinto al NCEU del Comune di Jesi - Foglio 24 – Mappale 392 ZCU - Categ. D7, esistente sul lotto B/2 del comparto 3 facente parte del 3° lotto dell'agglomerato industriale ZIPA di Jesi, come meglio individuato nella planimetria allegata all'atto di proprietà della UNICREDIT LEASING S.p.A. (già Locat S.p.A), alla società VE.MA.PLA. S.r.l. con sede a San Giovanni in Teatino (CH) – Via Pietro Nenni 278, nel rispetto di tutti i vincoli e condizioni riportati nell'atto menzionato;

IN LIQUIDAZIONE

- **che** con nota del 02/04/2013 la ditta Pieroni Trasporti s.n.c. di Pieroni Roberto & C. trasmetteva copia del contratto di locazione sottoscritto in data 08/04/2012 con la società VE. MA.PLA s.r.l. con sede a San Giovanni Teatino (CH) Via P. Nenni, 278, per l'utilizzo dello stabilimento sopracitato, in esecuzione a quanto stabilito dalla determinazione autorizzativa ZIPA n. 420/2012;
- **che** con determinazione dirigenziale n. 448 del 12/04/2013, esecutiva ai sensi di legge, il Consorzio ZIPA:
 - 1) prendeva atto dell'avvenuta trasformazione della ragione sociale della società della ditta Pieroni Trasporti S.n.c. di Pieroni Roberto & C., con sede ad Ancona, Via Orsi, 2, in JET TRANS s.r.l. Via Sacco e Vanzetti, 16, Ancona, giusto atto a rogito notaio Antonino Praticò di Falconara Marittima rep.n. 13618/5226, depositato agli atti del Consorzio;
 - 2) autorizzava, per quanto di competenza, la società JET TRANS s.r.l con sede ad Ancona Via Sacco e Vanzetti, 16, a perfezionare l'atto propedeutico al riscatto anticipato dell'immobile sito nel compendio ZIPA di Jesi (3° lotto), distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al foglio 24, mapp. 392, categoria D/7, rendita € 4.323,00 di proprietà della UNICREDIT LEASING tramite la SOGEPIM REAL ESTATE s.r.l. con sede in Conegliano, Via V. Alfieri, 1 procuratrice della società UNICREDIT LEASING s.p.a. con sede in Bologna Via Rivani, 5, meglio individuato nella planimetria catastale allegata All. A), per le motivazioni tutte espresse in premessa, in conformità alla documentazione presentata e depositata agli atti di questo Consorzio, subordinatamente alle normative comunali vigenti ed alla destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. del Comune di Jesi e nel rispetto di tutti gli obblighi e condizioni riportati nell'atto medesimo;
- **che** con determinazione dirigenziale n. 453 del 10/05/2013, esecutiva ai sensi di legge, il Consorzio ZIPA provvedeva a confermare e meglio precisare i contenuti del dispositivo della richiamata determinazione n. 448/2013;
- **che** con contratto di compravendita di immobile condotto in locazione finanziaria a seguito di esercizio di opzione del 05/06/2013, rep. n. 14235/5534, a rogito notaio Antonino Praticò di Falconara M.ma, registrato ad Ancona il 06/06/2013 al n. 4129 serie 1T, la SOGEPIM REAL ESTATE s.r.l. con sede in Conegliano, Via V. Alfieri, 1 procuratrice della società UNICREDIT LEASING s.p.a. con sede in Bologna Via Rivani, 5, vendeva alla ditta JET TRANS S.R.L., Via Sacco e Vanzetti, 16, Ancona, l'immobile sopradescritto, nel rispetto degli obblighi e vincoli riportati nella determinazione dirigenziale ZIPA n. 448 del 12/04/2013, sopra citata;
- **che** con nota dell'11/11/2022 giusto prot. ZIPA n. 1173 del 16/11/2022, integrata da parte del tecnico incaricato della parte venditrice Geom. Pigliapoco Maurizio di Jesi con note del 16/11/2022 prot. ZIPA n. 1174 di pari data, del 16/11/2022, prot. ZIPA n. 1177 del 16/11/2022, la società JET TRANS s.r.l. con sede a Roma Via B. Buozzi, 72, ha richiesto il benestare alla vendita dell'immobile di proprietà sito nel compendio ZIPA di Jesi, meglio individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Foglio 24, mapp. 392, Categ. D/7, rendita € 4323,00, in favore della società VE.MA.PLA. S.R.L. con sede a San Giovanni Teatino (CH), ditta attualmente locataria dell'immobile, avente come oggetto sociale: *il commercio all'ingrosso ed al dettaglio sia in proprio che in conto terzi, della gamma completa di prodotti per sistemi di tubazioni in materiale plastico, gres, cemento, acciaio, ghisa, acciaio inox e ottone, quali a titolo esemplificativo, tubi, raccordi, valvole, saracinesche, irrigatori, chiusini, griglie, canali, lastre, geotessuti e materiali per geotecnica, serbatoi, elettropompe e gruppi antincendio, semilavorati, e relativi accessori, nonché di tutti i prodotti complementari e succedanei inerenti il trasporto, l'intercettazione ed il controllo dei fluidi, liquidi e gassosi. ecc...* ", come si evince dalla documentazione presentata visura (All. A1), planimetria catastale (All. A2), certificato di destinazione urbanistica (All. A3), documentazione per verifiche antimafia ai sensi del D.lgs n. 159/2011 e s.m.i, visure C.C.I.A. delle società, statuti ed atti costitutivi,

IN LIQUIDAZIONE

atti di provenienza, dichiarazioni privacy, ed attestazioni di avvenuto versamento delle spese istruttoria pratiche, come prevista dalla delibera del Consorzio n. 3867/2008) ;

- **che** con nota del 28/11/2022 prot. ZIPA n. 1233 del 29/11/2022, il tecnico incaricato chiedeva al Consorzio la possibilità del rilascio del bene in favore dell'affittuaria VE.MA.PLA. S.R.L. attraverso l'eventuale acquisto dell'immobile tramite la società FINIM SCALA S.R.L. con sede a Pescara Viale Kennedy 109 , avente come oggetto sociale: *"la compravendita e la gestione di terreni, immobili di ogni tipo e destinazione e la relativa edificazione; l'assunzione di partecipazioni societarie, azionarie e non azionarie, nonché la sottoscrizione di azioni di nuova emissione e di titoli atipici (certificati di partecipazione e simili); il compimento di operazioni di leasing e factoring e associazione di partecipazione; l'assunzione di finanziamenti sotto qualsiasi forma, mutui, concessioni di garanzie anche ipotecarie e reali in genere, il compimento di operazioni bancarie comunque ritenute opportune od utili e simili"*; chiarendo che quest'ultima è la società immobiliare di gestione della stessa VE. MA. PLA. s.r.l., come si evince dalle visure della C.C.I.A.A. presentate al Consorzio;
- **che** con nota di riscontro del 28/11/2022 prot. ZIPA n. 1233 del 29/11/2022, il Consorzio ZIPA ha invitato la ditta venditrice a comunicare il nominativo definitivo della società acquirente precisando che l'assenso in esame verrà rilasciato anche in caso di locazione commerciale, mediante anche acquisto tramite la società immobiliare di gestione, subordinatamente alle verifiche antimafia di cui al D.Lgs n. 159/2011;
- **che** con note del 06/12/2022, prot. Zipa n. 1282 del 06/12/2022 il tecnico geom. Pigliapoco ha chiarito che la società acquirente dell'immobile oggetto dell'autorizzazione sarà la FINIM SCALA s.r.l. e la medesima ditta con nota del 15/12/2022, acquisita al prot. N. 1318 del 16/12/2022, ha dichiarato che manterrà il contratto di locazione commerciale con la società VE.MA. PLA S.R.L., una volta acquistato l'immobile;
- **che** il Consorzio ZIPA ha provveduto in data 16/11/2022, prot. ZIPA n. 1175 del 16/11/2022, a richiedere alla BDNA Banca Dati Nazionale Antimafia del Ministero dell'Interno la richiesta di Comunicazione ai sensi dell'art. 91 del D. lgs. n 06/09/2011 e successive modifiche ed integrazioni della società "JET TRANS S.R.L.";
- **che** il Consorzio ZIPA ha provveduto in data 17/11/2022, acquisita al prot. ZIPA al n. 1189 del 17/11/2022, a richiedere alla BDNA Banca Dati Nazionale Antimafia del Ministero dell'Interno la richiesta di Comunicazione ai sensi dell'art. 91 del D. l. g. s. n 06/09/2011 e successive modifiche ed integrazioni della società "VE.MA.PLA s.r.l.";
- **preso atto** della nota prot. n. PR_ANUTG_Ingresso_0092342_20221117 del 18/11/2022 della BDNA del Ministero dell'Interno, acquisita al prot. ZIPA al n. 1191 del 21/12/2022, con la quale a carico della società VE.MA.PLA. 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 ha provveduto in data 25/11/2022, acquisita al prot. ZIPA al n. 1224 del 25/11/2022, a richiedere alla BDNA Banca Dati Nazionale Antimafia del Ministero dell'Interno la richiesta di Comunicazione ai sensi dell'art. 91 del D. l. g. s. n 06/09/2011 e successive modifiche ed integrazioni della società "FINIM SCALA s.r.l.";
- **preso atto** della nota prot. n. PR_ANUTG_Ingresso_0072500_20221125 del 25/11/2022 della BDNA del Ministero dell'Interno, acquisita al prot. ZIPA al n. 1191 del 21/12/2022, con la quale a carico della società FINIM SCALA. 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;

IN LIQUIDAZIONE

- **che** gli esiti della istruttoria tecnico-amministrativa condotta dagli uffici consortili – sulla base delle indicazioni risultanti dalle volontà espresse dalle parti interessate al perfezionamento dell'operazione nonché dei documenti depositati agli atti del Consorzio – rivelano la sussistenza dei presupposti per il rilascio della richiesta autorizzazione;
- **che**, peraltro, tale autorizzazione – In quanto da rilasciare in pendenza dei termini per l'acquisizione della comunicazione antimafia – è sottoposto alla condizione risolutiva ex Art. 88 del D.lgs. n. 159/11 e s.m.i., attesa l'urgenza di perfezionamento degli atti nell'ambito del contratto di compravendita da effettuarsi tra JET TRANS S.R.L. e la FINIM SCALA s.r.l.;
- **che** sussistono, infatti, i motivi di urgenza richieste dal D.Lgs. n. 159/2011 e s.m.i. ai fini del rilascio del nulla osta sotto condizione risolutiva, in relazione a quanto precede;
- **visto e richiamato** il regolamento per l'assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento di attività produttive approvato dal Consiglio di Amministrazione con propria deliberazione n. 3357 del 21/09/1999, modificato con deliberazione del Consiglio Generale n. 588 del 10 ottobre 2012, tutte esecutive ai sensi di legge (All.B);
- **visto e richiamato** lo schema di contratto di vendita di immobili nell'ambito territoriale del Consorzio ZIPA approvato dal C.d.A. con propria deliberazione n. 3358, integrato con deliberazione n. 3366 dell'08/10/1999, assunta dal C.d.A. in data 19/11/1999, modificato con deliberazioni n° 3372 del 19/11/99 e n° 3719 del 07/10/2004, tutte esecutive ai sensi di legge;
- **preso atto** delle finalità delle operazioni di cui si chiede l'autorizzazione, fermo restando il rispetto degli obblighi imposti con gli atti di compravendita: **a)** del 19/09/2003 Rep. n. 5616/1255 a rogito Notaio R. Polimeni di Camerano (AN) – Registrato in Ancona il 23/09/03 al n. 1865 serie 1T, trascritto ad Ancona il 29/09/2003 reg. ord. n. 19739, reg. part. n. 12087, **b)** del 28/12/2004 REP. n. 6863/1759 a rogito Notaio Dr. Rossella Polimeni - Registrato in Ancona il 29/12/2004 al n°7990 serie 1T – trascritto in Ancona il 29/12/2004 al n°30468 del Reg. Ord. e n°18228 del Reg. Part. **c)** del 05/06/2013, rep. n. 14235/5534, a rogito notaio Antonino Praticò di Falconara M.ma, registrato ad Ancona il 06/06/2013 al n. 4129 serie 1T, ed in funzione a quanto previsto dal "Regolamento per l'assegnazione delle aree" (All. B) e dallo "schema di contratto tipo" approvati con le deliberazioni sopracitate, che la società "JET TRANS S.R.L. e la ditta "FINIM SCALA s.r.l." si obbligheranno ad accettare e riportare nel redigendo atto di compravendita, e tra la "JET TRANS S.R.L." e la "FINIM SCALA S.R.L." nel subentro del contratto 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. vigente e successive varianti;
- **che** la ditta locataria dovrà dichiarare nell'atto di subentro al contratto di locazione commerciale la seguente locuzione:

"La ditta "VE.MA.PLA S.R.L" con sede san Giovanni Teatino (CH) – via Pietro Nenni. 278, dichiara di aver preso esatta e totale visione dei contratti di compravendita del 19/09/2003 Rep. n. 5616/1255 a rogito Notaio R. Polimeni di Camerano (AN) – Registrato in Ancona il 23/09/03 al n. 1865 serie 1T, trascritto ad Ancona il 29/09/2003 reg. ord. n. 19739, reg. part. n. 12087, del 28/12/2004 REP. n. 6863/1759 a rogito Notaio Dr. Rossella Polimeni - Registrato in Ancona il 29/12/2004 al n°7990 serie 1T – trascritto in Ancona il 29/12/2004 al n°30468 del Reg. Ord. e n°18228 del Reg. Part. e del 05/06/2013, rep. n. 14235/5534, a rogito notaio Antonino Praticò di Falconara M.ma, registrato ad Ancona il 06/06/2013 al n. 4129 serie 1T 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

IN LIQUIDAZIONE

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. 637 del 24/05/2021 con la quale è stato nominato il nuovo Commissario Liquidatore nella persona del Dott. Camillo Catana Vallemani;
- **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 società JET TRANS S.R.L. con sede a Roma via B. Buozzi, 72, alla vendita dell'immobile di proprietà facente parte del compendio ZIPA di Jesi, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Foglio 24, mapp. 392, Categ. D/7, rendita € 4323,00, in favore della società FINIM SCALA S.R.L. con sede a Pescara Viale Kennedy 109, avente l'oggetto sociale di cui alle premesse, con mantenimento del contratto di locazione commerciale dello stesso immobile in favore della ditta VE.MA.PLA. S.R.L., con sede a San Giovanni Teatino (CH) Via P. Nenni, 278, avente l'oggetto sociale di cui in premessa, come meglio si evince dalla visura (All. A1), planimetria catastale (All. A2), certificato di destinazione urbanistica (All. A3), allegati alla presente ordinanza e dalla documentazione allegata alla richiesta, subordinatamente alle normative comunali vigenti ed alla destinazione urbanistica prevista dal vigente P.R.G. del Comune di Jesi;
3. **di determinare** – ancora conseguentemente ed ulteriormente per l'effetto – che nulla osta, pertanto, all'operazione del compendio immobiliare in oggetto, come definito nel punto di dispositivo che precede e nelle premesse sopra estese;
4. **di precisare** che la presente autorizzazione – e la determinazione di nulla osta alla medesima sottesa – è rilasciata esclusivamente in relazione ed ai fini delle attribuzioni e prerogative istituzionali di questo Consorzio e comunque sulla base dei soli elementi istruttori resi disponibili;

IN LIQUIDAZIONE

5. **di stabilire** che la presente autorizzazione è subordinata alla riproposizione e quindi all'inserimento nel testo contrattuale delle clausole limitative della circolazione del bene, come indicato nelle sopra estese premesse;
6. **di confermare**, pertanto, tutte le clausole ed i vincoli preesistenti contenuti nei citati contratti di compravendita: **a)** del 19/09/2003 Rep. n. 5616/1255 a rogito Notaio R. Polimeni di Camerano (AN) – Registrato in Ancona il 23/09/03 al n. 1865 serie 1T, trascritto ad Ancona il 29/09/2003 reg. ord. n. 19739, reg. part. n. 12087, **b)** del 28/12/2004 REP. n. 6863/1759 a rogito Notaio Dr. Rossella Polimeni - Registrato in Ancona il 29/12/2004 al n°7990 serie 1T – trascritto in Ancona il 29/12/2004 al n°30468 del Reg. Ord. e n°18228 del Reg. Part. **c)** del 05/06/2013, rep. n. 14235/5534, a rogito notaio Antonino Praticò di Falconara M.ma, registrato ad Ancona il 06/06/2013 al n. 4129 serie 1T., in quanto compatibili con la situazione attuale, con particolare riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile e subordinatamente alle eventuali prescrizioni ed autorizzazioni comunali vigenti e nel rispetto del "Regolamento per l'assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento delle attività produttive", approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 3357 del 21/09/99, modificato con deliberazione del Consiglio Generale n. 588 del 10 ottobre 2012, tutte esecutive ai sensi di legge, (All. B) che dovranno essere accettate in toto dalla nuova ditta, e dello schema di contratto tipo di compravendita approvato dal C.d.A. con propria deliberazione n. 3358, integrato con deliberazione n. 3366 dell'08/10/1999, assunta dal C.d.A. in data 19/11/1999, modificato con deliberazioni n° 3372 del 19/11/99 e n° 3719 del 07/10/2004, tutte esecutive ai sensi di legge;
7. **di prescrivere – ai fini di efficacia della presente autorizzazione e sotto comminatoria di opposta inefficacia in difetto e ferma rimanendo l'eventuale iniziativa di revoca da parte di questo Consorzio –** che: **a1)** la società "JET TRANS s.r.l." e la ditta "FINIM SCALA 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;

a2 a2) le ditte "FINIM SCALA S.R.L." e "VE.MA.PLA. S.R.L." dovranno riportare nelle formalità di subentro al contratto di locazione commerciale la seguente locuzione:

"La ditta "VE.MA.PLA S.R.L." con sede san Giovanni Teatino (CH) – via Pietro Nenni. 278, dichiara di aver preso esatta e totale visione dei contratti di compravendita del 19/09/2003 Rep. n. 5616/1255 a rogito Notaio R. Polimeni di Camerano (AN) – Registrato in Ancona il 23/09/03 al n. 1865 serie 1T, trascritto ad Ancona il 29/09/2003 reg. ord. n. 19739, reg. part. n. 12087, del 28/12/2004 REP. n. 6863/1759 a rogito Notaio Dr. Rossella Polimeni - Registrato in Ancona il 29/12/2004 al n°7990 serie 1T – trascritto in Ancona il 29/12/2004 al n°30468 del Reg. Ord. e n°18228 del Reg. Part. e del 05/06/2013, rep. n. 14235/5534, a rogito notaio Antonino Praticò di Falconara M.ma, registrato ad Ancona il 06/06/2013 al n. 4129 serie 1T 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

IN LIQUIDAZIONE

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";

a2.1) gli impegni dovranno avere come riferimento temporale la data di comunicazione del presente provvedimento esecutivo alla ditta interessata; **a2.1.1)** la documentazione attestante il subentro al contratto di locazione commerciale dovrà essere inviata a questo Consorzio entro 6 mesi dalla stipula, pena la decadenza della presente ordinanza; il tutto sotto la responsabilità delle società interessate;

8. **di prendere atto** che la presente autorizzazione – in quanto rilasciata in pendenza dei termini per l'acquisizione della comunicazione antimafia – è sottoposta alla condizione risolutiva ex art. 88 del D. L. g. s. n. 159/11 e s. m. i.;
9. **di comunicare** il presente nulla osta alle parti interessate previo inserimento nell'apposito registro delle ordinanze commissariali, ferma rimanendo ogni altra misura di pubblicità prevista dallo statuto, dai regolamenti ovvero dalla legge;
10. **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile, stante l'urgenza segnalata dalle parti richiedenti l'autorizzazione.

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE
(Dott. Camillo Catana Vallemani)

Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/11/2022
Ora: 12:49:15
Numero Pratica: T199418/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/11/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/11/2022

Dati identificativi: Comune di JESI (E388) (AN)
Foglio 24 Particella 392

Classamento:

Rendita: Euro 4.323,00
Categoria D/7⁹⁾

Indirizzo: VIA PACIFICO CAROTTI n. 6 Piano T-1

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/10/2005 Pratica n. AN0143280 in atti dal 31/10/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16264.1/2005)

Annotazioni: CLASSAMENTO E RENDITA RETTIFICATI (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di JESI (E388) (AN)
Foglio 24 Particella 392

COSTITUZIONE del 16/11/2004 Pratica n. AN0144117
in atti dal 16/11/2004 COSTITUZIONE (n. 2816.1/2004)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di JESI (E388) (AN)
Foglio 24 Particella 392

> **Indirizzo**

VIA PACIFICO CAROTTI n. 6 Piano T-1

COSTITUZIONE del 16/11/2004 Pratica n. AN0144117
in atti dal 16/11/2004 COSTITUZIONE (n. 2816.1/2004)

> **Dati di classamento**

Q

Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/11/2022
Ora: 12:49:15
Numero Pratica: T199418/2022
Pag: 2 - Fine

Rendita: Euro 4.323,00
Categoria D/7^a)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/10/2005
Pratica n. AN0143280 in atti dal 31/10/2005
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16264.1/2005)
Annotazioni: CLASSAMENTO E RENDITA RETTIFICATI
(D.M. 701/94)
Notifica in corso con protocollo n. ANO145456 del
07/11/2005

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. JET TRANS S.R.L. (CF 01585530429)
Sede in ROMA (RM)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE
SOCIETARIE del 26/11/2015 Pubblico ufficiale
PRATICO' ANTONINO Sede FALCONARA MARITTIMA
(AN) Repertorio n. 15668 Sede TQD Registrazione
Volume 1T n. 8763 registrato in data 16/12/2015 -
VERBALE DI ASSEMBLEA Nota presentata con
Modello Unico n. 1661.1/2015 - Pratica n. AN0115330
in atti dal 18/12/2015

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Legenda

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

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ancona

Dichiarazione protocollo n. AN0144/117 del 16/11/2004

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

Via Pacifico Carotti

ΔU 22)

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 24
Particella: 392
Subalterno:

Compilata da:
Filonzi Roberto

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Ancona

N. 1612

Scheda n. 1

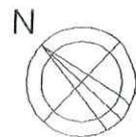
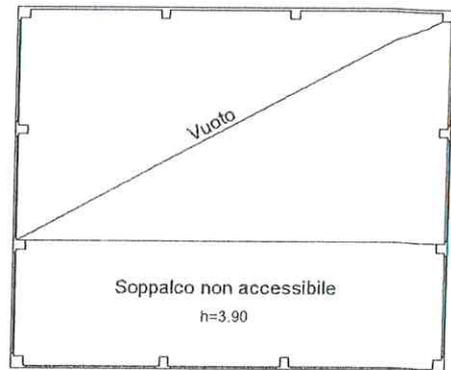
Scala 1:500

PIANO TERRA

Corte esclusiva



PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/11/2022 - Comune di JESI (E388) - < Foglio 24 - Particella 392 - Subalterno >
VIA PACIFICO CAROTTI n. 6 Piano T-1

Car



COMUNE DI JESI

C.F. e P.I. 00135880425 - P.zza Indipendenza, 1 - 60035 Jesi (AN) - Tel. 073 1 5381
<http://www.comune.jesi.an.it> – PEC protocollo.comune@legalmail.it

AREA SERVIZI TECNICI

Servizio Assetto del Territorio e Tutela Ambientale

Pratica n°114/2022/CERT
Riscontro al prot. n° 41672 del 01/07/2022

Marca da bollo
da € 16,00
Identificativo:
01171228864410
del 19/12/2019

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. Fabrizio PIERONI protocollo comunale n. 41672 del 01/07/2022 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. 56 del 29/06/2022 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;

CERTIFICA

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

Catasto: Terreni, Foglio: 24, Particella: 392
Catasto: Fabbricati, Foglio: 24, Particella: 392

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

- in TE "territorio urbano edificato" (art. 25 delle NTA) – area TE3 "città recente" (art. 33 delle NTA);

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

All. 13)

Ai sensi dell'art. 4 delle NTA del PRG vigente la classificazione "TE3" corrisponde alla zona omogenea "B" di cui ex art. 2 del Decreto interministeriale n. 1444/68.

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

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

Allegati:

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

Jesi li 07/07/2022

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

Se 23)

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 geologico e idrogeologico di dettaglio e ad una delibera del Consiglio Comunale che ne valuti esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale, indichi le eventuali opere di mitigazione richieste ed i requisiti tecnologici da garantirsi.

Art. 33 – Città recente TE3

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

1. Con la sigla TE3 sono individuate le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione.
2. Sulle aree TE3 fino alla scadenza della validità dei rispettivi piani attuativi valgono le norme da essi definite. Allo scadere dei termini di validità di detti piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti.

L'aggiornamento degli elaborati di P.R.G. in base a quanto sopra indicato avviene periodicamente d'ufficio senza che ciò costituisca variante al P.R.G..

CA

Al 23)



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: estratto di mappa catastale relativo alle particelle interessate



Handwritten signature or initials.

**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)

All B)

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

C

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)**

Art. B)

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.

Q

**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.

Qu

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,

Asu e)

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.

Asu

Au e)

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,

Aw

Al e)

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

Al

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 onnicomprensivo 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)

ORIGINALE

Certifico che la presente ordinanza è stata pubblicata all'albo pretorio consortile, dal21/12/2022..... al05-01-2023.....e che contro la medesima non sono state prodotte opposizioni.

Jesi li,11-01-2023.....

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



Si attesta che il presente atto è immediatamente eseguibile

Jesi li,21-12-2022.....

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

