ZIPA CONSORZIO ZONE IMPRENDITORIALI PROVINCIA ANCONA

IN LIQUIDAZIONE

ORIGINALE

Ordinanza Commissario Liquidatore N. 20 del 05/09/2019 Prot. N. 1169

AREA ZIPA DI ANCONA – MANINI S.R.L. – AUTORIZZAZIONE ALLA LOCAZIONE DI PARTE DELL'IMMOBILE IN FAVORE DELLE DITTE PULIZIA E DINTORNI S.A.S. DI MASSACESI LAMBERTO & C. E TAPPEZZERIA NAUTICA LILLINO DI ANTUOFERMO ARCANGELO

ZIPA CONSORZIO ZONE IMPRENDITORIALI PROVINCIA ANCONA

IN LIQUIDAZIONE

Ordinanza Commissario Liquidatore N. 20 del 05/09/2019 Prot. N. 1169

AREA ZIPA DI ANCONA – MANINI S.R.L. – AUTORIZZAZIONE ALLA LOCAZIONE DI PARTE DELL'IMMOBILE IN FAVORE DELLE DITTE PULIZIA E DINTORNI S.A.S. DI MASSACESI LAMBERTO & C. E TAPPEZZERIA NAUTICA LILLINO DI ANTUOFERMO ARCANGELO

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Premesso:

- **che** con contratto a rogito Notaio Giorgio Sabatini di Ancona del 30/04/1975, Rep. n. 100334/19509 - reso esecutorio dal Co. Re. Co. Marche in data 20/05/1975, prot. n. 8455 e registrato in Ancona - Ufficio Atti Pubblici il 28/05/1975 al n. 1957, il Consorzio ZIPA vendeva il lotto n. 78, distinto al Catasto del Comune di Ancona al Foglio 165 mapp. n. 38 (già 2/f) della superficie catastale di mq. 14.650, alla So.Fri.Co. di Manini Arnaldo e C. s.n.c. nel compendio ZIPA di Ancona per la costruzione di un opificio industriale per la lavorazione e la conservazione del pesce;

- **visto e richiamato** l'art. 4 del citato contratto di compravendita del 30/04/1975, Rep. n. 100334/19509 sopra citato che, tra l'altro, recita: (...) la Ditta assume formale obbligo di non cedere o in qualsiasi modo sostituire a sé medesima , nel godimento del terreno compravenduto, persona, società o Enti, anche per modifica o denominazione sociale, senza preventivo consenso scritto del Consorzio (...);

- **che** con nota del 10/02/2006 la ditta Manini s.r.l. provvedeva a trasmettere al Consorzio l'atto del 20/12/2005 a rogito Notaio Dott. Antonino Praticò di Falconara M.ma (AN) – Rep. n.5479/1367 con il quale aveva provveduto al cambio della propria ragione sociale nell'attuale "MANINI S.r.l.", già autorizzato dalla ZIPA con atto del 20/12/05 – Prot. n. 37844;

- **visto** l'atto di transazione a rogito Notaio Dott. Scoccianti di Ancona dell'08 giugno 2012 reg. ad Ancona il 13/06/2012 al n. 4906 serie 1T, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ancona il 13/06/20212 al n. 7802 del reg. part. stipulato tra Consorzio ZIPA e Agenzia del Demanio di Ancona e la scrittura privata avente ad oggetto il contratto di transazione stipulato tra il Consorzio ZIPA e la Ditta Manini S.r.l. del 13/06/2012 reg. ad Ancona il 13/06/2012 al n. 4900 serie 1T volti a definire in via puramente transattiva la questione della rivendicata titolarità demaniale di alcune aree della lottizzazione ZIPA di Ancona all'interno delle quali ricade anche il lotto sul quale insiste l'immobile oggetto della presente autorizzazione;

- **ritenuti** tuttavia ad oggi pienamente validi ed efficaci gli atti di compravendita con i quali le aree ZIPA sono state trasferite dal Consorzio ai privati per fini imprenditoriali;

- **che** con nota del 19/07/2019, acquisita al prot. ZIPA al n. 1023 del 22/08/2019 e successive note integrative del 31/07/2019 prot. ZIPA n. 1067 del 31/07/2019, la società Manini S.r.l. ha richiesto al Consorzio l'assenso per la locazione di parte dell'immobile sito nel compendio ZIPA di Ancona , distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al Foglio 165 mapp. 38 sub. 52/parte , alla ditta "Pulizia e Dintorni s.a.s. di Massacesi Lamberto & C." con sede Ancona , Via Mattei, 42, svolgente l'attività di: "lavori di pulizia uffici, negozi, immobili in genere e loro manutenzione, costruzioni navali terminate e non, navi, piattaforme e battelli in genere, di aree verdi pubbliche e

private e loro manutenzioni", come si evince dalla documentazione presentata (planimetria catastale All. A1), schema contratto di locazione, visure C.C.I.A. delle società locataria, dichiarazioni privacy ed attestazioni di avvenuto versamento delle spese istruttoria pratiche, come prevista dalla delibera del Consorzio n. 3867/2008) ;

- **che** la ditta "Pulizia e Dintorni s.a.s. di Massacesi Lamberto & C." opera già da tempo nell'immobile sopradetto svolgendo la sua attività, occupando altri spazi con contratto di locazione autorizzato dal Consorzio ZIPA ;

- **che** con nota del 19/07/2019, acquisita al prot. ZIPA al n. 1024 del 22/08/2019 e successive note integrative del 06/08/2019 prot. ZIPA n. 1096 del 31/07/2019, la società Manini S.r.l. ha richiesto al Consorzio l'assenso per la locazione di parte dell'immobile sito nel compendio ZIPA di Ancona , distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al Foglio 165 mapp. 38 sub. 51 , alla ditta "Tappezzeria Nautica Lillino di Antuofermo Arcangelo con sede a Fermo Via Papa Giovanni XXIII fraz. Capodarco, , svolgente l'attività di: "imbottitura cucitura sedie e sedili per la nautica", come si evince dalla documentazione presentata (planimetria catastale All. A2), schema contratto di locazione, visure C.C.I.A. delle società locataria, dichiarazioni privacy ed attestazioni di avvenuto versamento delle spese istruttoria pratiche, come prevista dalla delibera del Consorzio n. 3867/2008) ;

- **che** in data 05/08/2019 prot. ZIPA n. 1096 Il Consorzio ha richiesto alla ditta Manini s.r.l., per il completamento dell'istruttoria, di integrare la documentazione presentata ;

- **che** con nota del 12/08/2019 prot. ZIPA n. 1131 del 02/09/2019 la ditta Manini s.r.l ha provveduto a presentare la documentazione integrativa richiesta;

- **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;

- **che** in data 24/07/2019 acquisita al prot. ZIPA n. 1042 il Consorzio ZIPA ha provveduto a richiedere alla BDNA Banca Dati Nazionale Antimafia del Ministero dell'Interno la richiesta di Comunicazione ai sensi dell'art. 91 del D. lgs . n 06/09/2011 e successive modifiche ed integrazioni della società Pulizia e Dintorni s.a.s. di Massacesi Lamberto & C. ;

- **preso atto** della nota del 12/08/2019 prot. n. PR-ANUTG -Ingresso 0082249_20190724 del sistema SI. CE. ANT . della Prefettura di Ancona , acquisita al prot. n. 1168 del 05/09/2019 con la quale, esperiti gli accertamenti di legge, il Ministero dell'interno informa che a carico della ditta Pulizia e Dintorni s.a.s. di Massacesi Lamberto & C e dei soggetti elencati richiesti dal Consorzio non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.l.g.s. n. 159/2011;

- **che** in data 07/08/2019 acquisita al prot. ZIPA n. 1107 il Consorzio ZIPA ha provveduto a richiedere alla BDNA Banca Dati Nazionale Antimafia del Ministero dell'Interno la richiesta di Comunicazione

ai sensi dell'art. 91 del D. lgs . n 06/09/2011 e successive modifiche ed integrazioni della ditta Tappezzeria Nautica Lillino di Antuofermo Arcangelo;

- **preso atto** della nota del 12/08/2019 prot. n. PR-FMUTG -Ingresso 0027433_20190807 del sistema SI. CE. ANT . della Prefettura di Ancona , acquisita al prot. n. 1168 del 05/09/2019 con la quale, esperiti gli accertamenti di legge, il Ministero dell'interno informa che a carico della ditta Tappezzeria Nautica Lillino di Antuofermo Arcangelo e dei soggetti elencati richiesti dal Consorzio non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.l.g.s. n. 159/2011;

- **preso atto** delle finalità delle operazioni di cui si chiede l'autorizzazione, fermo restando il rispetto degli obblighi imposti con l' atto di compravendita del 30/04/1975, Rep. n. 100334/19509 - reso esecutorio dal Co. Re. Co. Marche in data 20/05/1975, prot. n. 8455 e registrato in Ancona - Ufficio Atti Pubblici il 28/05/1975 al n. 1957, 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 MANINI s.r.l," e " le ditte "Pulizia e Dintorni s.a.s. di Massaccesi Lamberto e C. "e "Tappezzeria Nautica Lillino di Antuofermo Arcangelo" si obbligheranno ad accettare e riportare nei rispettivi e redigendi contratti di locazione commerciale dell'immobile , 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. del Porto di Ancona in variante al P.R.G. vigente;

- **che** la ditta locataria "Pulizia e Dintorni s.a.s. di Massaccesi Lamberto e C. " dovrà dichiarare sul contratto di locazione commerciale la seguente locuzione:
"*la società* "Pulizia e Dintorni s.a.s. di Massaccesi Lamberto e C. "" con sede a Ancona Via Mattei, *42, dichiara di aver preso esatta e totale visione del contratto del 30/04/1975, Rep. n. 100334/19509 - reso esecutorio dal Co. Re. Co. Marche in data 20/05/1975, prot. n. 8455 e registrato in Ancona - Ufficio Atti Pubblici il 28/05/1975 al n. 1957 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 deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 3357 del 21/09/99, esecutiva ai sensi di legge, modificato con deliberazione del Consiglio Generale n. 588 del 10 ottobre 2012, esecutiva ai sensi di legge*";

- **che** la ditta locataria "Tappezzeria Nautica Lillino di Antuofermo Arcangelo", dovrà dichiarare sul contratto di locazione commerciale la seguente locuzione:
"*la ditta* "Tappezzeria Nautica Lillino di Antuofermo Arcangelo" con sede a Fermo Via Papa Giovanni XXIII fraz. Capodarco, impresa individuale, *dichiara di aver preso esatta e totale visione del contratto del 30/04/1975, Rep. n. 100334/19509 - reso esecutorio dal Co. Re. Co. Marche in data 20/05/1975, prot. n. 8455 e registrato in Ancona - Ufficio Atti Pubblici il 28/05/1975 al n. 1957 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 deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 3357 del 21/09/99, esecutiva ai sensi di legge, modificato con deliberazione del Consiglio Generale n. 588 del 10 ottobre 2012, esecutiva 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.

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 rilasciare** la richiesta autorizzazione alla locazione di parte del compendio immobiliare in oggetto – negli istituti e nelle forme negoziali indicate – a mezzo del presente atto;

3) **di autorizzare** – per l'effetto e per quanto di competenza - la "MANINI s.r.l.", con sede a Ancona – Via E. Mattei, 42, alla locazione di parte dell'immobile sito nel compendio ZIPA di Ancona, rispettivamente:

   1) Foglio 165 mapp. 38 sub. 52/parte , alla ditta "Pulizia e Dintorni s.a.s. di Massacesi Lamberto & C." con sede Ancona , Via Mattei, 42, svolgente l'attività di: "lavori di pulizia uffici, negozi, immobili in genere e loro manutenzione, costruzioni navali terminate e non, navi, piattaforme e battelli in genere, di aree verdi pubbliche e private e loro manutenzioni";
   2) Foglio 165 mapp. 38 sub. 51 , alla ditta "Tappezzeria Nautica Lillino di Antuofermo Arcangelo con sede a Fermo Via Papa Giovanni XXIII fraz. Capodarco, svolgente l'attività di: "imbottitura cucitura sedie e sedili per la nautica",
   come si evince dalla documentazione presentata (planimetrie catastali All. A1) e A2), e dalla documentazione allegata alla richiesta, subordinatamente alle normative comunali vigenti ed alla destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. e dal P.P. del Porto di Ancona in variante al P.R.G. vigente e per le motivazioni tutte espresse nella premessa;

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

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

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

7) **di 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 nel citato contratto:

a) atto di compravendita del 30/04/1975, Rep. n. 100334/19509 - reso esecutorio dal Co.Re.Co. Marche in data 20/05/1975, prot. n. 8455, 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 dalle nuove ditte, riportando sui rispettivi contratti di locazione le seguenti locuzioni:

1) *"la società* "Pulizia e Dintorni s.a.s. di Massaccesi Lamberto e C. "" con sede a Ancona Via Mattei, 42, *dichiara di aver preso esatta e totale visione del contratto del 30/04/1975, Rep. n. 100334/19509 - reso esecutorio dal Co. Re. Co. Marche in data 20/05/1975, prot. n. 8455 e registrato in Ancona - Ufficio Atti Pubblici il 28/05/1975 al n. 1957 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 deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 3357 del 21/09/99, esecutiva ai sensi di legge, modificato con deliberazione del Consiglio Generale n. 588 del 10 ottobre 2012, esecutiva ai sensi di legge*";

2) *"la ditta* "Tappezzeria Nautica Lillino di Antuofermo Arcangelo" con sede a Fermo Via Papa Giovanni XXIII fraz. Capodarco, impresa individuale, *dichiara di aver preso esatta e totale visione del contratto del 30/04/1975, Rep. n. 100334/19509 - reso esecutorio dal Co. Re. Co. Marche in data 20/05/1975, prot. n. 8455 e registrato in Ancona - Ufficio Atti Pubblici il 28/05/1975 al n. 1957 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 deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 3357 del 21/09/99, esecutiva ai sensi di legge, modificato con deliberazione del Consiglio Generale n. 588 del 10 ottobre 2012, esecutiva ai sensi di legge*";

b) le stesse dovranno avere come nuovo riferimento temporale la data di sottoscrizione dei contratti di locazione;

c) i contratti di locazione, dovranno essere inviati in copia autentica, muniti degli estremi di avvenuta registrazione, a questo Consorzio entro 6 mesi dalla stipula, pena la decadenza della presente ordinanza, il tutto sotto la responsabilità delle parti.

8) di comunicare il presente nulla osta alle parti interessate previo inserimento nell'apposito registro delle ordinanze commissariali, ferma rimanendo ogni altra misura di pubblicità prevista dallo statuto, dai regolamenti ovvero dalla legge;

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

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE
(Dott. Paolo Di Paolo)

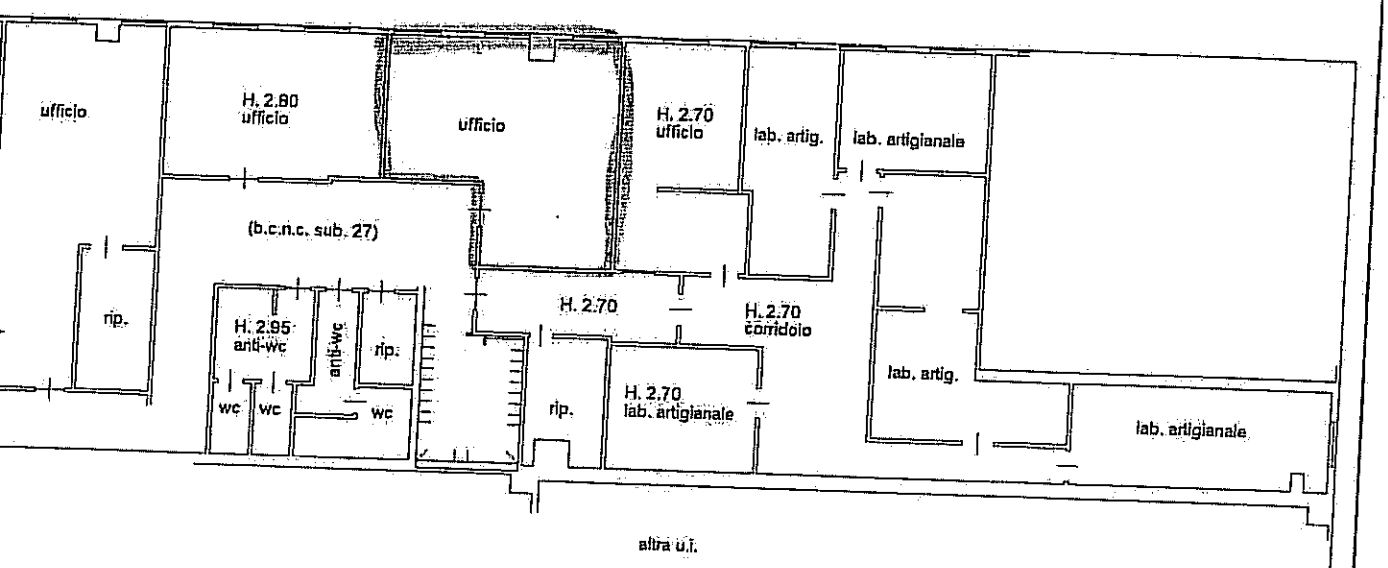
All A1)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ancona

Dichiarazione protocollo n.	del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ancona	
Via Enrico Mattei	civ. 42
Identificativi Catastali:	Compilata da: Marinelli Manuele
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 165	
Particella: 38	Prov. Ancona N. 02003
Subalterno: 52	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO



Nord

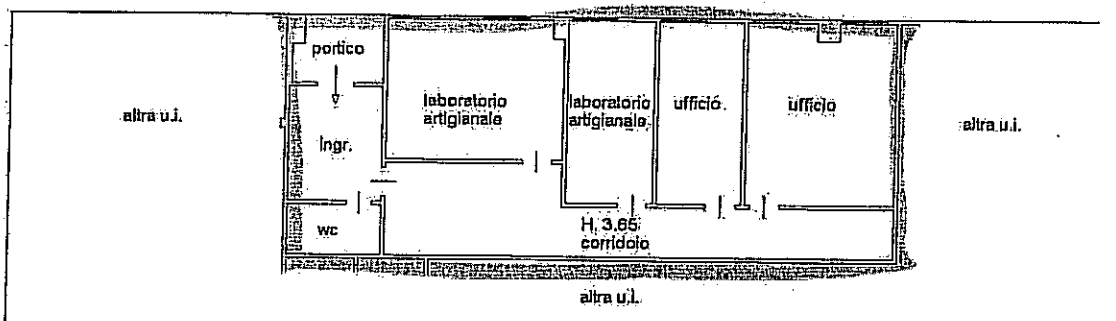
AU.A2)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ancona

Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ancona	
Via Enrico Mattei civ. 42	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 165 Particella: 38 Subalterno: 51	Compilata da: Marinelli Manuele Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ancona N. 02003

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



Nord

All. B)

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE, LA VENDITA E LA CONCESSIONE ALLE IMPRESE DI IMMOBILI PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Articolo 1
(ambito oggettivo del regolamento)

1. Il presente regolamento disciplina le modalità e le procedure di assegnazione, vendita, locazione degli immobili destinati ad insediamenti produttivi, a servizi, ad attività del settore terziario nonché ad ogni altra attività conforme alle esigenze ed all'utilità dell'ambito territoriale del Consorzio Zone Imprenditoriali Provincia di Ancona (Z.I.P.A.), ai sensi degli artt. 50 del D.P.R. 6 marzo 1978 n. 218, 36, comma 5° della l. 5 ottobre 1991 n. 317, 5, comma 2°, lett. f) ed h) della legge regionale Marche 19 novembre 1996 n. 48 e di ogni altra disposizione in materia eventualmente sopravvenuta.
2. Il presente regolamento disciplina altresì le procedure per l'insediamento, a qualsiasi titolo, di attività imprenditoriali nell'ambito territoriale del Consorzio.

Articolo 2
(individuazione e scelta delle localizzazioni)

1. L'individuazione e la scelta delle localizzazioni nell'ambito degli agglomerati industriali del Consorzio spettano al Consorzio medesimo ai sensi dell'art. 36, comma 5° della legge 5 ottobre 1991 n. 317.
2. Tale individuazione avviene, anche tenendo conto delle istanze dei richiedenti, sulla base dei seguenti parametri:

a) prescrizioni e limitazioni degli strumenti urbanistici degli enti locali e degli strumenti urbanistici consortili;
b) disponibilità attuale di immobili e necessità di ricorrere alle procedure espropriative;
c) disponibilità e caratteristiche delle opere infrastrutturali esistenti o programmate;
d) caratteristiche delle iniziative imprenditoriali oggetto di istanza e loro incidenza sugli insediamenti esistenti o su quelli programmati, fermo restando l'obbligo di preventiva valutazione dell'impatto ambientale delle iniziative medesime e di ogni altra esigenza correlata alla tutela dall'inquinamento dei suoli e delle acque nonché alla eventuale bonifica dei suoli.

Articolo 3
(localizzazione degli insediamenti)

1. Le iniziative di cui all'articolo 1 possono essere localizzate su immobili:
   a) già in proprietà del Consorzio;
   b) che il Consorzio deve ancora acquisire;
   c) di proprietà delle ditte che intendono realizzare le iniziative;
   d) di proprietà di terzi che le ditte promotrici dell'iniziativa intendono acquisire.
2. Nell'ipotesi di cui al comma precedente, lett. b), l'assegnazione è subordinata al perfezionamento dell'acquisto dell'immobile in capo al

Consorzio, escluso ogni diritto a risarcimenti e/o indennizzi nel caso di mancato perfezionamento dell'acquisto medesimo.

3. Nell'ipotesi di cui al comma 1°, lett.d), la disponibilità degli immobili, da intendersi come titolarità della proprietà o di altro diritto reale di godimento sui medesimi, deve sussistere al momento del perfezionamento dell'istruttoria sull'istanza di assegnazione.

Articolo 4
(vendita degli immobili)

1. Gli immobili di cui all'articolo 3, comma 1°, lettere a) e b), sono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della stipula della compravendita e così come pervenuti al Consorzio in forza dei rispettivi titoli di provenienza, sulla base di uno schema tipo di contratto approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione, salvo eventuali modifiche che potranno essere apportate al predetto schema in presenza di situazioni specifiche.
2. Nella domanda di assegnazione gli interessati devono, previa esatta localizzazione dell'immobile, fornire preventivamente specifici elementi in ordine all'impatto ambientale dell'insediamento oggetto dell'iniziativa, fermo restando l'obbligo di osservanza dell'art. 40, comma 1° della legge 22 febbraio 1994 n. 146, del d.lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i. e della legislazione regionale in materia.
3. Nella domanda di assegnazione gli interessati debbono altresì fornire specifiche indicazioni in ordine ai potenziali effetti inquinanti, sul suolo e sulle acque, dell'attività oggetto di iniziativa, impegnandosi comunque al rispetto della vigente normativa in materia di tutela delle acque, di difesa del suolo e di smaltimento dei rifiuti tra cui, non esaustivamente: il d. lgs. 3 aprile 2006 n. 152, il d.l. 25 giugno 2008 n. 112 convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 n. 133, il D.P.R. 27 marzo 1992 n. 309, l'art. 3, commi 24° e seguenti della legge 28 dicembre 1995 n. 549, ed ogni altra disposizione di legge o regolamentare attuativa e/o modificativa, anche sopravvenuta.
4. Gli interessati debbono altresì impegnarsi, con la domanda di assegnazione, ad osservare le norme urbanistiche, tecniche ed igienico-sanitarie vigenti nel territorio del Comune nel quale ricade l'iniziativa, nonché la disciplina regolamentare del Consorzio inerente all'utilizzo di ogni servizio che il Consorzio stesso mette a disposizione delle infrastrutture ed iniziative imprenditoriali.
5. Nella domanda di assegnazione, inoltre, gli interessati debbono dare atto di avere preso visione degli immobili e che gli stessi sono idonei allo svolgimento dell'iniziativa sotto ogni profilo, compresi quelli igienici, sanitari ed ambientali e che è stata espletata – ove necessario – l'attività di bonifica da eventuali ordigni esplosivi e/o residuati bellici; in caso contrario, devono impegnarsi, *a propria cura e spese e senza responsabilità del Consorzio*, all'esecuzione di tale operazione prima della stipula della vendita.
6. Nella domanda dev'essere specificato se l'interessato intende procedere

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

Articolo 5
(destinazione degli immobili)

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

a) l'indicazione dell'attività imprenditoriale da svolgere sull'immobile oggetto di trasferimento e l'impegno dell'acquirente di avviare l'attività entro il termine perentorio stabilito nell'atto di cessione;
b) l'impegno dell'acquirente a mantenere sull'immobile l'attività imprenditoriale iniziale, o altra conforme alle previsioni di cui al precedente articolo 1, per un periodo non inferiore a 20 anni dalla stipula. In caso di attività diversa da quella iniziale ma conforme alle previsioni di cui all'art. 1, l'avvio dell'attività medesima è comunque subordinato al preventivo assenso del Consorzio.
c) l'impegno dell'acquirente, in caso di vendita, locazione o costituzione sull'immobile di qualunque altro diritto di godimento a favore di terzi, ad acquisire il preventivo assenso da parte del Consorzio ed a riprodurre nel relativo contratto i medesimi impegni di cui alle precedenti lettere a) e b) e l'impegno del terzo all'osservanza degli obblighi di cui alla presente lett. c). L'acquirente è esonerato dagli impegni di cui alla presente lettera c) nel caso in cui il trasferimento in proprietà o in godimento a favore di terzi riguardi uffici e/o unità commerciali inseriti in complessi edilizi direzionali, intendendo come tali i complessi edilizi caratterizzati dalla presenza di parti e/o impianti comuni (a titolo esemplificativo scale, parcheggi, ascensori, impianti, dotazioni antincendio, autorimessa, etc..).

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

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

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

Articolo 6
(servitù)

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

Articolo 7
(Convenzioni)

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

Articolo 8
(prezzo degli immobili)

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

Articolo 9
(domande)

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

Articolo 10
(dell'assegnazione)

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

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

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

Articolo 11
(locazione di immobili)

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

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

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

Articolo 13
(deroghe)

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

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

Articolo 14
(norma finale)

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

ZIPA CONSORZIO ZONE IMPRENDITORIALI PROVINCIA ANCONA

IN LIQUIDAZIONE

ORIGINALE

Certifico che la presente ordinanza è stata pubblicata all'albo pretorio consortile, dal ....11/09/2019..... al ....26/09/2019.....e che contro la medesima non sono state prodotte opposizioni.

Jesi lì, 10/10/2019.....

Il Commissario Liquidatore
(Dott. Paolo Di Paolo)
.....

Si attesta che il presente atto è immediatamente eseguibile

Jesi lì, ...11/09/2019.....

Il Commissario Liquidatore
(Dott. Paolo Di Paolo)
.....