ZIPA CONSORZIO ZONE IMPRENDITORIALI PROVINCIA ANCONA

IN LIQUIDAZIONE

ORIGINALE

Ordinanza Commissario Liquidatore N. 5 del 11/04/2024 Prot. N. 392

Area ZIPA di Ancona – Ditta FA.VI S.R.L. - Autorizzazione alla vendita di immobile di proprietà a Cantiere delle Marche S.R.L. di Ancona

ZIPA CONSORZIO ZONE IMPRENDITORIALI PROVINCIA ANCONA

IN LIQUIDAZIONE

Ordinanza Commissario Liquidatore N. 5 del 11/04/2024 Prot. N. 392

Area ZIPA di Ancona – Ditta FA.VI S.R.L. - Autorizzazione alla vendita di immobile di proprietà a Cantiere delle Marche S.R.L.di Ancona

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Premesso:

- **che** con contratto di compravendita del 22/12/1976 a rogito Notaio G. Bucci di Ancona, Rep. n. 20389/1967, il Consorzio ZIPA vendeva un lotto produttivo nell'agglomerato industriale ZIPA di Ancona distinto al Catasto Terreni del Comune di Ancona al Foglio 165 – Mapp. 34 (ex n.2/b) e 35 (ex. N.2/c) della superficie di mq. 32.900, alla società ANCOOPESCA S.p.A., per l'espletamento della propria attività;

- **che** tra gli altri obblighi il sopracitato contratto del 22/12/1976 ai commi e) e f) dell'art.5 prescrive:
  e) la ditta assume formale obbligo di non cedere o in qualsiasi modo sostituire a sé medesima, nel godimento del terreno compravenduto, persona, società od Enti, anche per modifica di ragione o denominazione sociale, senza il preventivo consenso scritto del Consorzio; analogo consenso scritto preventivo dovrà essere richiesto e riportato per eventuale mutamento della specie dell'attività industriale rispetto a quella indicata nella domanda di acquisto dell'area di terreno oggetto del presente atto;
  f) la ditta si obbliga formalmente a richiedere e riportare preventiva autorizzazione del "Consorzio" anche per eventuali variazioni, ampliamenti, sopraelevazioni, costruzioni in genere, presentando progetti ed elaborati.

- **che** con comunicazione del 29/12/2000 la società ANCOOPESCA informava il Consorzio ZIPA che in data 22/12/2000 con atto a rogito del Notaio Dott. Sandro Scoccianti di Ancona, registrato c/o la C.C.I.A.A. di Ancona in data 29/12/2000 le società "ANCOPESCA S.p.A." e "DE-MAR S.r.l." si erano fuse per incorporazione con la società FINMARINE S.p.A. formando la società "A. & S. Alimenti & Servizi S.r.l." contestualmente subito trasformata nella società "Vis Industrie Alimentari S.p.A." con sede in Ancona – avente per oggetto sociale *"la costruzione e l'esercizio di stabilimenti tecnicamente organizzati per la trasformazione industriale, il confezionamento e la conservazione dei prodotti della pesca ed alimentari in genere, nonché l'importazione ,l'esportazione, la commercializzazione, all'ingrosso e al dettaglio, e la distribuzione in Italia ed all'estero, senza alcuna limitazione, dei prodotti della pesca ed alimentari in genere, anche congelati, surgelati, conservati e comunque trasformati; il trasporto per conto di terzi, la congelazione, la surgelazione e la conservazione di prodotti per conto di terzi, l'esercizio di depositi doganali e di depositi fiscali ai fini IVA, anche di prodotti congelati e surgelati, per conto proprio e per conto di terzi"*;

- **che** in data 8 Luglio 2003, a seguito di un disastroso incendio andava gran parte distrutto l'impianto produttivo della Società VIS Industrie Alimentari – Divisione Ancopesca, sita in Via Mattei n.36;

- **che** la società VIS Industrie Alimentari S.p.A. provvedeva alla ricostruzione dello stabilimento secondo quanto previsto dal progetto autorizzato dal Comune di Ancona con permesso di costruire n°73 rilasciato in data 13/05/2005, così come stabilito dagli organi tecnici comunali e dagli enti preposti ed approvato per quanto di competenza dal Consorzio ZIPA con determinazione Dirigenziale n. 232 del 01/02/2006, esecutiva ai sensi di legge;

- **che successivamente** il Consorzio ZIPA, vista la richiesta avanzata in data 29 settembre 2006 dalla società VIS Alimentari S.p.A., autorizzava, per quanto di competenza, con determina n. 269 del 19 ottobre 2006, la società medesima ad attivare l'operazione di scissione parziale proporzionale con costituzione di nuova società denominata "VIS Investimenti S.r.l." subentrante, tra le altre, anche nelle seguenti proprietà:

  A. terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Ancona al Foglio 165, Particella 58 – Superficie mq.141;
  B. terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Ancona al Foglio 165, Particella 34 – Superficie ha 0.34.58;
  C. fabbricato industriale ubicato in Ancona, Via Enrico Mattei n. 36, distinto al N.C.E.U. al Foglio 165 – Particella n. 48;
  D. fabbricato industriale ubicato in Ancona, Via Enrico Mattei n.36, distinto al N.C.E.U. al Foglio 165 – Particella n.34-49 Sub.1;
  E. fabbricato di civile abitazione ubicato in Ancona, Via Enrico Mattei n.36, distinto al N.C.E.U. al Foglio 165 – Particella n. 49 – sub. 2;

- **che,** inoltre, con la determinazione di cui al punto precedente il Consorzio ZIPA confermava tutte le clausole ed i vincoli preesistenti contenuti nei citati contratti di compravendita del 22/12/1976 Rep. n. 20389/1967 a rogito Notaio G. Bucci di Ancona, in quanto compatibile con la situazione attuale e subordinatamente alle eventuali prescrizioni ed autorizzazioni comunali vigenti, con particolare riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile, 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, esecutiva ai sensi di legge (All. B), e dello schema di contratto tipo di compravendita;

- **che** con atto di scissione a rogito Notaio Corrado Sabatucci di Ancona in data 27/12/2006, rep.75204, registrato ad Ancona l'11/01/2007 al n. 96 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate uff. Prov. del Territorio in data 08/01/2007 al n. 495 e 413, si perfezionava l'operazione di scissione sopradetta;

- **che** con deliberazione n. 3843 del 29/06/2007, esecutiva ai sensi di legge, il Comitato Direttivo del Consorzio ZIPA autorizzava per quanto di competenza, visti la documentazione pervenuta ed i chiarimenti forniti, la società "VIS Investimenti s.r.l." a vendere alla società BPU ESALEASING S.p.A. con sede con sede in Bergamo, via Fratelli Calvi, 15 l'immobile censito alle N.C.E.U. del Comune di Ancona al foglio 165 mapp. 97 sub 4 e sub 5, meglio individuato nella planimetria allegata alla citata deliberazione sotto la lettera A1) con colorazione in giallo, tramite operazione di Leaseback, con successiva locazione finanziaria in favore della stessa VIS Investimenti s.r.l. e sublocazione alle società indicate ai punti d) e f) del menzionato atto, in conformità alla documentazione allegata alla richiesta richiamata in premessa, subordinatamente alle normative comunali vigenti ed alla destinazione urbanistica prevista dal P.P.E. del Porto di Ancona in variante al PRG e nel rispetto degli obblighi contrattuali del Consorzio ZIPA;

- **che** con contratto di leasing immobiliare n. 5018398 del 26/11/2007 si perfezionava l'operazione di locazione finanziarla relativa all'immobile sopradetto tra la VIS INVESTIMENTI s.r.l. e la BPU ESALEASING S.P.A.;

- **preso atto che** in data 21/08/2013, previo assenso della società di leasing, la VIS INVESTIMENTI S.R.L.- Via E. Mattei 36 -Ancona procedeva alla cessione del contratto di locazione finanziaria immobiliare n. 5018398 mediante atto di cessione di contratto UBILEASING (n, 6069426) in favore della ditta FA, VI. SRL – Via Monte D'Ago 2 Ancona;

- preso atto che in data 16 dicembre 2016, con atto di compravendita a rogito notaio Andrea Massi di Ancona, rep..n.19642/14419, registrato ad Ancona il 21.12.2016 aln.9887 serie 1T, la società Vis Investimenti s.r.l. vendeva il complesso industriale sito in Comune di Ancona, zona ZIPA, Via E.Mattei,36 così costituito:
  CATASTO FABBRICATI
  - F. 165 , mapp. 34, sub. 2, Via E. Mattei, 36, Z.C. 2, Categ. D/7, Rend. Cat. € 2302,00;
  - F. 165 , mapp. 154, Via E. Mattei, 36, P.T. , Z.C. 2, Categ. D/7, Rend. Cat. € 1.698,00;
  - F. 165 , mapp. 97, SUB. 7, Via E. Mattei, 36, P.T. , Z.C. 2, Categ. D/7, Rend. Cat. € 2.644,00;
  - F. 165 , mapp. 97, SUB. 8, Via E. Mattei, 36, P.T. , Z.C. 2, Categ. D/7, Rend. Cat. € 1.056,00;
  - F. 165 , mapp. 147, via E. Mattei, 36, P.T. , AREA URBANA DELLA SUPERFICIE DI MQ. 2743;
  - F. 165 , mapp. 151, SUB. 2, Via E. Mattei, 36, P.T. , Z.C. 2, Categ. A/3, classe 4, vani 3,5 , Rend. Cat. € 262,10;
  - F. 165 , mapp. 151, SUB. 1, Via E. Mattei, 36, P.T. -1 -2, Z.C. 2, Categ. D/8, Rend. Cat. € 5.314,00;
  - F. 165 , mapp. 151, SUB. 3, Via E. Mattei, 36, P.T. , bene non censibile comune ai sub 1 e 2 delle particelle 151;
  - F. 165 , mapp. 152, Via E. Mattei, 36, P.T. , Z.C. 2, Categ. D/1, Rend. Cat. € 16,00;
  - F. 165 , mapp. 153, Via E. Mattei, 36, P.T. -1 , Z.C. 2, Categ. D/7,, Rend. Cat. € 2328,00;
  - F. 165 , mapp. 48, Via E. Mattei, 36, P.T. , Z.C. 2, Categ. D/1, Rend. Cat. € 123,95;
    alla ditta FA,VI. S.R.L. con sede ad Ancona, via Mattei, 36;

- **che** in data 01/11/2019 la ditta FA.VI. SRL concedeva in locazione, sino al 31/10/2025, gli immobili oggetto del rapporto di leasing sopradescritto a "Cantiere delle Marche s.r.l." con sede ad Ancona;

- **che** in data 16/05/2022, per atto a rogito notaio Carlotta Dorina Stella Marchetti di Milano, n.7526 di rep., debitamente registrato, trascritto ad Ancona in data 10 giugno 2022 n. 14601 gen e n. 9514 part., la UBILEASING s.pa (già BPU ESALEASING) si è fusa per incorporazione nella "INTESA SAN PAOLO SPA, con sede a Torino;

- **che** con atto di compravendita di immobile condotto in locazione finanziaria a seguito di riscatto anticipato a rogito notaio Andrea Massei di Ancona , rep.28002/21127, registrato ad Ancona il 19/02/2024 al n. 1141 serie 1T , la società FA.VI. S.R.L., con sede a Ancona Via Mattei, 36, ha acquistato dalla INTESA SAN PAOLO S.P.A. la piena proprietà del fabbricato industriale censito al Catasto Fabbricati al Foglio 165, particella 97, sub. 4, via E.Mattei, 36, p. T-1-2, z.c.2, Cat. D/7, Rendita Cat. € 64.372,04;

- **che** con nota del 05/03/2024 Prot . Zipa 230 del 06/03/2024, successivamente integrata con note del 13/03/2024 prot. ZIPA 286 del 14/03/2024, del 21/03/2024 prot. ZIPA 314 del 25/03/2024 e del 22/03/2024 prot. ZIPA 17 del 25/03/2024, la ditta FAVI SRL con sede a Ancona Via E. Mattei, 36, zona ZIPA, ha richiesto il benestare per la vendita dell'immobile di proprietà distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 165, particella 97, sub. 4, via E. Mattei, 36, p. T-1-2, z.c.2, Cat. D/7, Rendita Cat. € 64.372,04 ed al F. 165 , mapp. 147, via E. Mattei, 36, P.T. , area urbana della superficie di mq. 2743, in favore della ditta CANTIERE DELLE MARCHE S.R.L., con sede ad Ancona Via E. Mattei,36 , avente come attività *"La progettazione, costruzione, trasformazione, allestimento, riparazione e refitting di natanti, navi e imbarcazioni di qualsiasi genere e tipo"* come si evince dalla documentazione presentata: elaborato planimetrico (All. A1-A2 e A3), planimetrie catastali (All. A4 e A5), certificato di destinazione urbanistica (All.A6) documentazione per verifiche antimafia ai sensi del D.lgs n. 159/2011 e s.m.i, visure C.C.I.A. delle società, dichiarazioni privacy, ed attestazioni di avvenuto versamento delle spese istruttoria pratiche, come prevista dalla delibera del Consorzio n. 3867/2008) ;

- **che** il Consorzio ZIPA in data 25/03/2024 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 "FA.VI, SRL";

- **che** il Consorzio ZIPA in data 26/03/2024 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 "CANTIERE DELLE MARCHE SRL;

- **preso atto** della nota PROT. N. ANUTG_Ingresso_0036537-20240325 del sistema SI. CE. ANT della B.D.N.A., acquisita al prot. ZIPA n. 327, con la quale, esperiti gli accertamenti di legge, il Ministero dell'interno informa che a carico della società FA.VI. S.R.L. e dei relativi soggetti di cui all'art. 85 del D. Lgs.n. 159/2011, 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** della nota PROT. N. ANUTG_Ingresso_0037248-20240326 del sistema SI. CE. ANT della B.D.N.A., acquisita al prot. ZIPA n. 392 con la quale, esperiti gli accertamenti di legge, il Ministero dell'interno informa che a carico del CANTIERE DELLE MARCHE srl. e dei relativi soggetti di cui all'art. 85 del D. Lgs.n. 159/2011, 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** 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;

- **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 (ALL.C) ;

- **preso atto** delle finalità delle operazioni di cui si chiede l'autorizzazione, fermo restando il rispetto degli obblighi imposti con il contratto di compravendita del 22/12/1976 a rogito Notaio G. Bucci di Ancona, Rep. n. 20389/1967 soprarichiamato 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 "FA.VI. s.r.l.." e il "CANTIERE DELLLE MARCHE SRL" si obbligheranno ad accettare e riportare nel redigendo contratto di compravendita, subordinatamente ai regolamenti comunali vigenti, in particolare per quanto riguarda la destinazione d'uso dell'immobile e quindi in sintonia con la destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. vigente e successive varianti del Comune di Ancona;

- **che** l'adozione del presente atto non contrasta con leggi o regolamenti, ordini e discipline e che il presente provvedimento non comporta oneri finanziari da parte del Consorzio;

- **che** è necessario doversi dare al presente provvedimento immediata eseguibilità, stante l'urgenza manifestata dalle società interessate;

- **vista** la Legge Regionale n. 48 del 19/11/96 e lo Statuto consortile;

- **vista** la delibera della Giunta Regione Marche n. 1050 del 22/09/2014 e successivo Decreto del Presidente della Giunta Regionale Marche n. 191/PRES del 01/10/2014 con cui sono stati sciolti tutti gli organi del Consorzio e l'Ente è stato sottoposto a commissariamento;

- **vista** la Deliberazione della Giunta Regionale n. 637 del 24.05.2021 con la quale ha conferito l'incarico di nuovo Commissario liquidatore – a far data dal giorno 1 giugno 2021 e fino al 31 maggio 2023, prorogato con delibera della Giunta regionale Marche n. 712 del 30/05/2023, fino al 30/05/2025, 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 FA.VI. SRL con sede ad Ancona, Via E. Mattei, 36, a vendere l'immobile in proprietà sito nel compendio ZIPA di Ancona in favore del CANTIERE DELLE MARCHE SRL, con sede ad Ancona, Via E .Mattei, 36, svolgente l'attività di cui alle premesse e distinto distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 165, particella 97, sub. 4, via E.Mattei, 36, p. T-1-2, z.c.2, Cat. D/7, Rendita Cat. € 64.372,04 ed al F. 165 , mapp. 147, via E. Mattei, 36, P.T. , area urbana della superficie di mq. 2743,come si evince dalla documentazione presentata , come si evince dalla documentazione presentata: elaborato planimetrico (All. A1-A2 e A3), planimetrie catastali (all. A4 e A5), certificato di destinazione urbanistica (All. A6), allegata alla presente ordinanza, subordinatamente alle normative comunali vigenti ed alla destinazione urbanistica prevista dal vigente P.R.G. e successive varianti del Comune di Ancona;

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;

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 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 di compravendita: del 22/12/1976 a rogito Notaio G. Bucci di Ancona, Rep. n. 20389/1967, in quanto compatibili con la situazione attuale, con particolare riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile e subordinatamente alle eventuali prescrizioni ed autorizzazioni comunali vigenti e nel rispetto del " *Regolamento per l'assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento delle attività produttive*", approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 3357 del 21/09/99, modificato con deliberazione del Consiglio Generale n. 588 del 10 ottobre 2012, tutte esecutive ai sensi di legge, **(All. B)**, con particolare riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile 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 **(All. C)**;

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

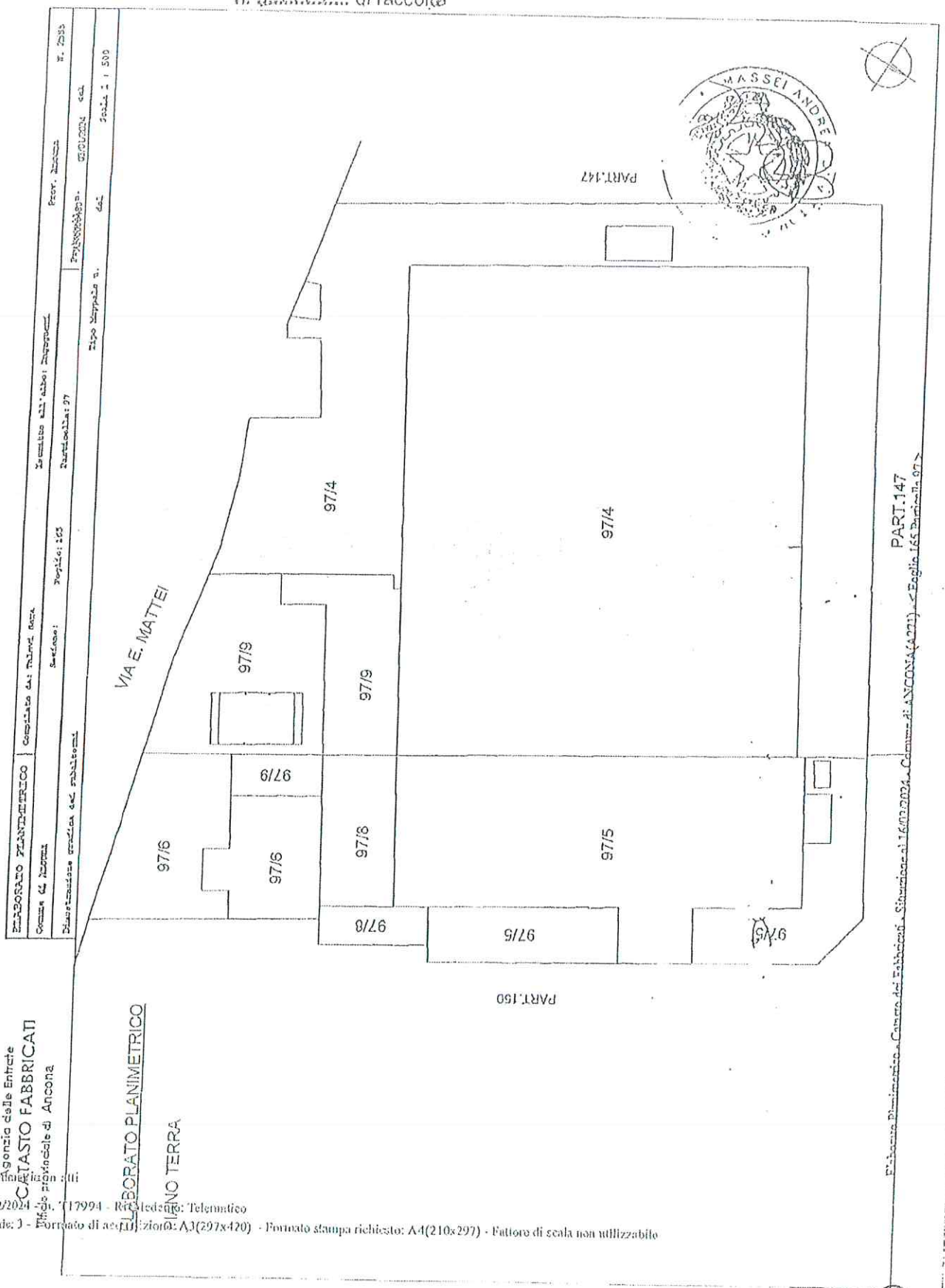
8. **di comunicare** il presente nulla osta alle parti interessate previo inserimento nell'apposito registro delle ordinanze commissariali, ferma rimanendo ogni altra misura di pubblicità prevista dallo statuto, dai regolamenti ovvero dalla legge;

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

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE
(Dott. Camillo Catana Vallemani)

ALLEGATO B
all'atto n. 28001 di rep.
n. 21122 di raccolta

ALL A1)



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Ancona

ELABORATO PLANIMETRICO
PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

Data: 16/02/2024 - n. T17994 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

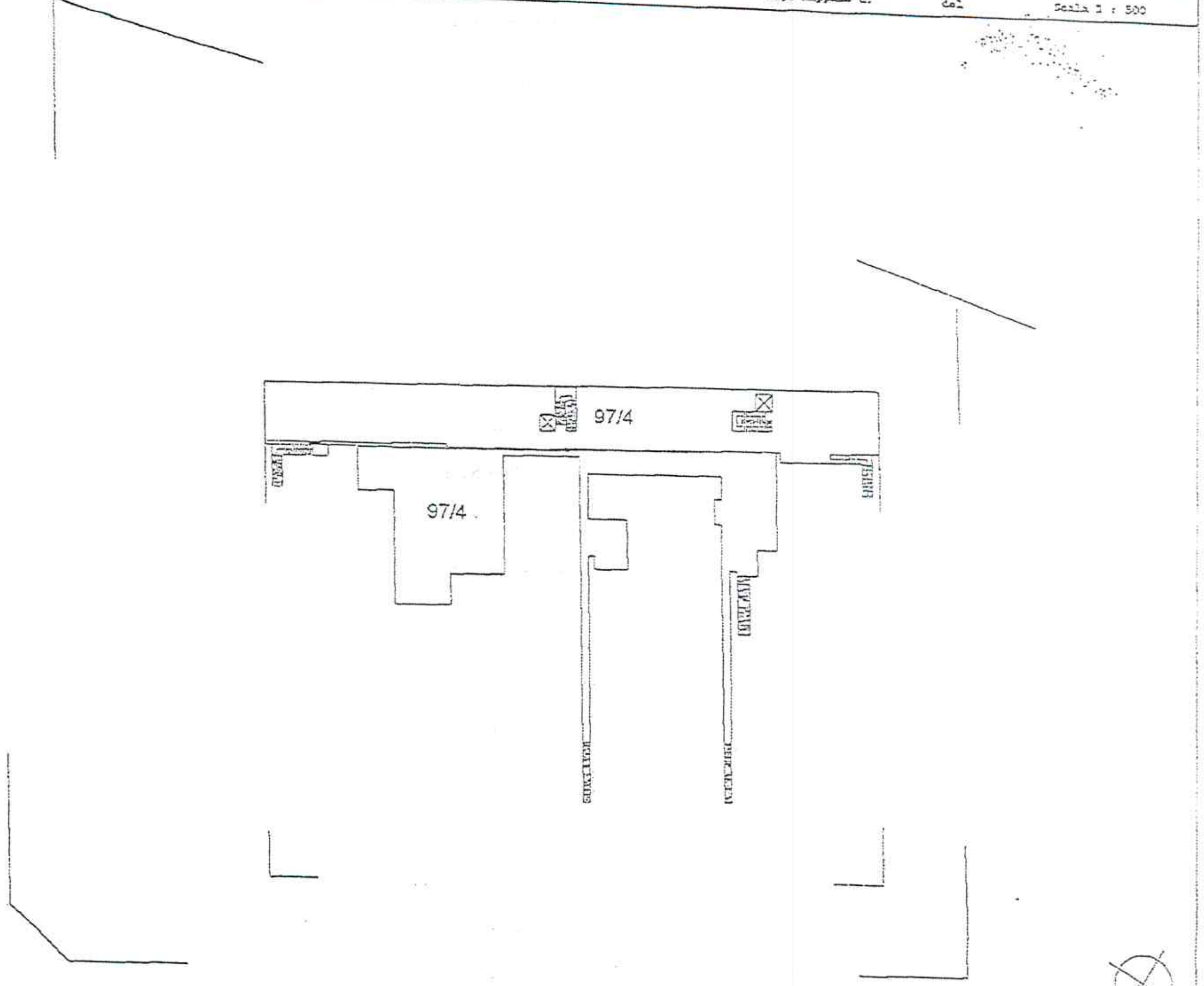
Estratto Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/02/2024 - Comune di ANCONA(A271) - < Foglio 165 Particella 97 >

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Ancona

ELABORATO PLANIMETRICO

PIANO PRIMO

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Talovi Sara	Iscritto all'albo: Ingegneri	Prov. Ancona	N. 2505
Comune di Ancona	Sezione:	Foglio: 165	Particella: 97	
Dimostrazione grafica dei subalterni			Protocollo n. AN0002060	del 03/01/2024
		Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/02/2024 - Comune di ANCONA(A271) - < Foglio 165 Particella 97 >

Ultima planimetria in atti

All. 12)

Ultima planimetria in atti

Data: 16/02/2024 - n. T17994 - Richiedente: Telematico

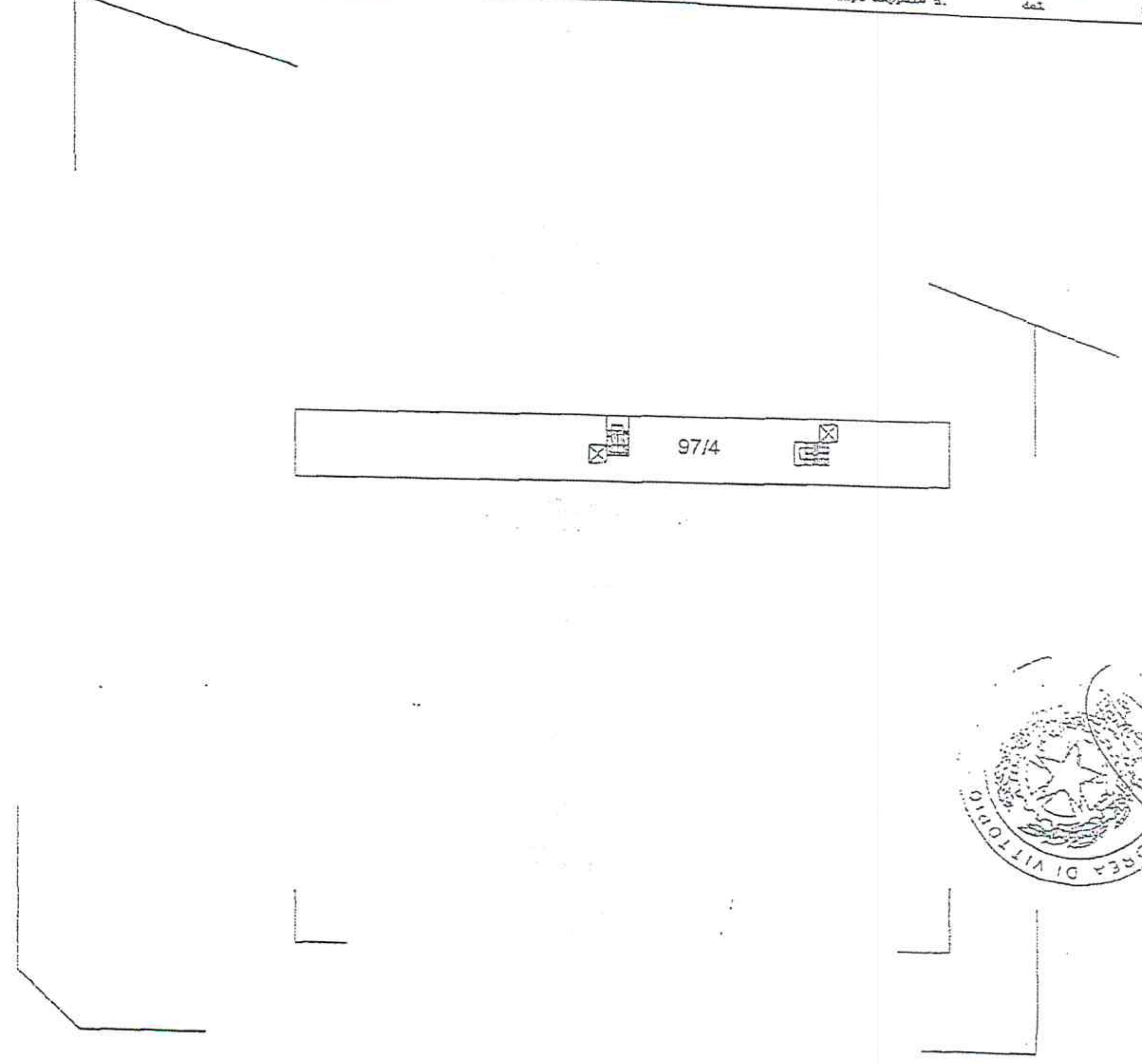
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Ancona

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Talevi Sara	Iscritto all'albo: Ingegneri	Prov. Ancona	N. 2385
Comune di Ancona	Sezione: Foglio: 165	Particella: 97	Protocollo n. [illegible] del 03/01/2024	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500	

ELABORATO PLANIMETRICO

PIANO SECONDO

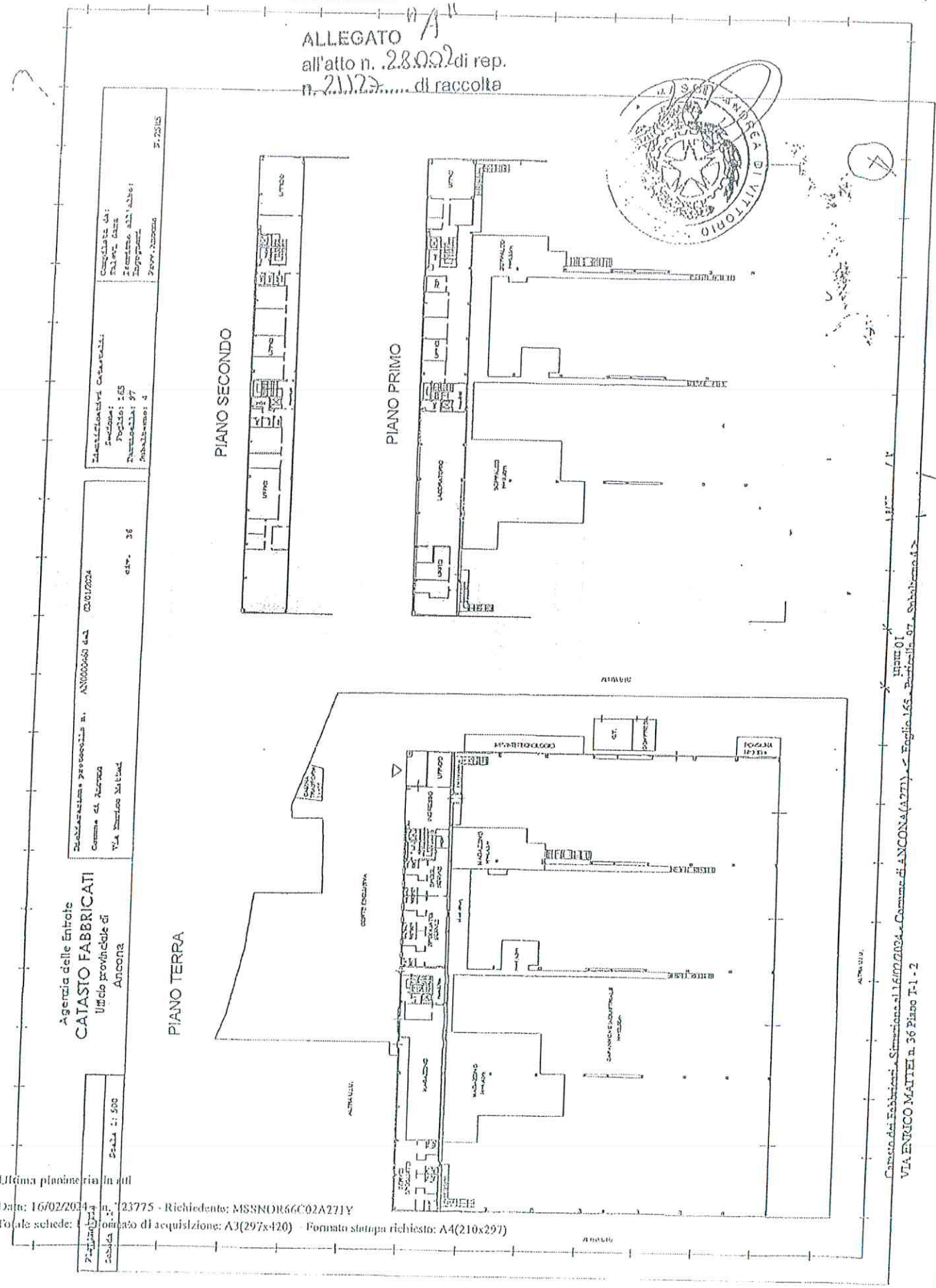


Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/02/2024 - Comune di ANCONA(A271) - < Foglio 165 Particella 97 >

Data: 16/02/2024 - n. T23775 - Richiedente: MSSNDR66C02A271Y

Allg 4)

ALLEGATO A
all'atto n. 28002 di rep.
n. 21123 di raccolta



Ultima planimetria in atti

Data: 16/02/2024 - n. T23775 - Richiedente: MSSNDR66C02A271Y

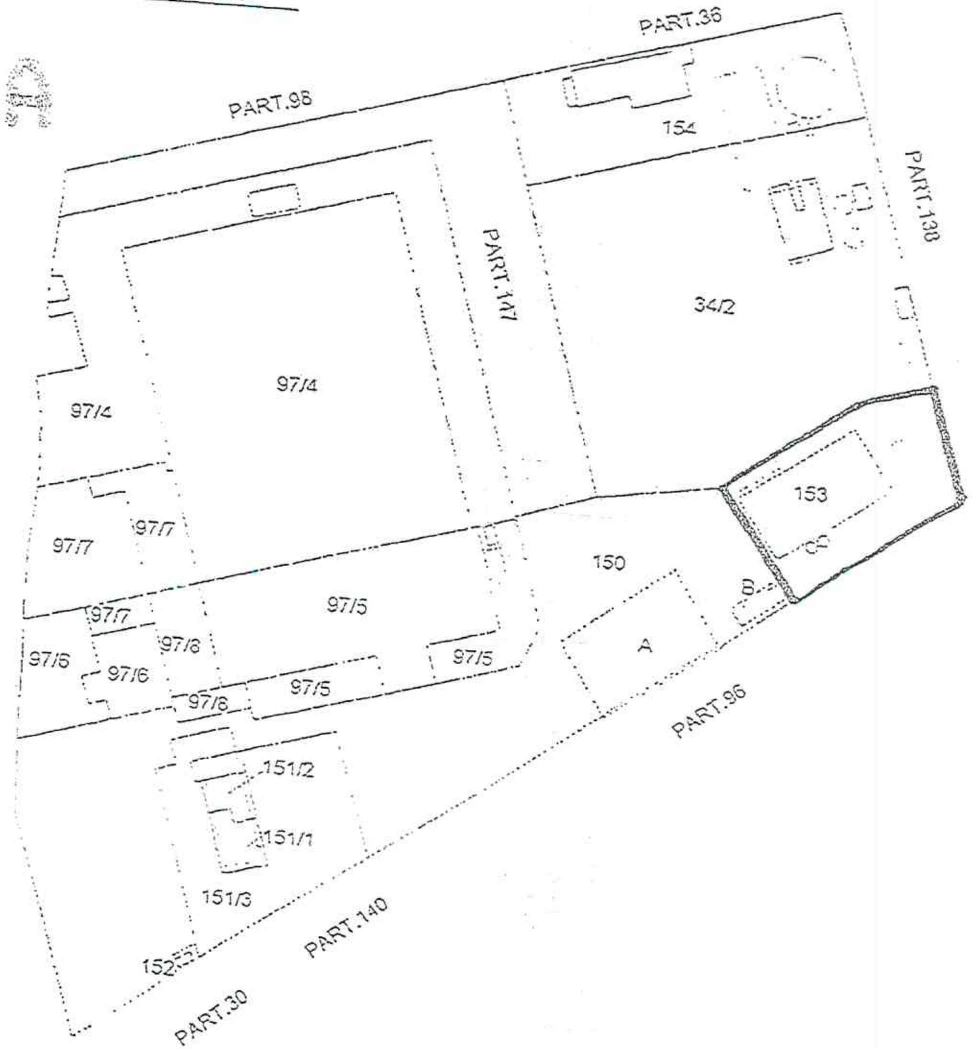
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Ancona

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: [illegible]		
Comune di Ancona		Iscritto all'Albo: Ingegneri	Prov. Ancona / N. [illegible]
Dimostrazione grafica dei subalterni	Sezione: / Foglio: 165	Particella: 34	Protocollo n. / del
			Tipo Mappale n. 103099 del 24/10/2016 Scala 1 : 1000

ELABORATO PLANIMETRICO CON CORTI

Allegato A



All 15)

COMUNE DI ANCONA
Servizio Edilizia Privata e Commercio

Rif:13711 del 24/01/2024
Prot. n° 21479 del 06/02/2024

All A6)

Marca da bollo: Identificativo n. 01230658954401

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
ART.30 D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N° 380

Visto l'art. 30, comma secondo del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380;
Visto il Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera Giunta Regionale n° 5841 del 28/12/1993 e successiva Variante per i Nuclei Frazionali ed il Territorio Extraurbano in adeguamento al P.P.A.R. approvata con Delibera Consiglio Provinciale n° 54 del 02/04/1998;

SI CERTIFICA

La destinazione urbanistica delle aree distinte al Catasto Terreni del Comune di Ancona al

Foglio	Mappale
0165	00097

area aerca: Area Elevato Rischio Crisi Ambientale (ex DACR n°305/2000)
Zone Territoriali Omogenee: ZONA D
PRG-Zonizzazione: produzione di beni e servizi (art. 10 n.t.a. var. in ambito portuale)
PRG-Zona Tessuto Omogeneo: ZT26 art. 65

Sulle aree non sono presenti vincoli paesaggistici

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

(laumar)

Ancona, (data firma digitale)

Il Dirigente del Servizio
Arch. Francesca Sorbatti

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 del D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82 e norme collegate il sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa

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.

All C.

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

Premesso

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

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

Art. 1

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

Art. 2

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

Art. 3

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

Art. 4

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

Art. 5

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

Art. 6

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

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

Art. 7

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

Art. 8

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

Ove difetti la possibilità di effettuare un utile reinvestimento dei manufatti insistenti sull'immobile, gli effetti della risoluzione implicano l'immediato ritrasferimento della proprietà in capo al Consorzio, il quale può diffidare l'assegnatario a provvedere alla rimozione dei manufatti entro un congruo termine, comunque non superiore a 24 mesi.
Decorso tale termine il Consorzio provvederà a riconoscere alla ditta l'indennizzo relativo al terreno adottando i criteri di cui al precedente comma 2 mentre i manufatti sono acquisiti al patrimonio del Consorzio, escluso ogni diritto della Ditta o dei suoi aventi causa a compensi, risarcimenti e/o indennizzi eccezion fatta per l'ipotesi in cui il Consorzio riutilizzi detti impianti entro 12 mesi nel qual caso sarà corrisposto all'assegnatario il relativo prezzo determinato con le modalità di cui al precedente comma 2. Qualora il Consorzio , a suo insindacabile giudizio, ritenga opportuno demolire i manufatti, in tutto o in parte, le spese relative saranno a carico della ditta e dei suoi aventi causa e saranno detratte dall'importo dell'indennizzo.
Qualora l'immobile – libero o meno da manufatti, impianti o altre strutture di difficoltosa rimozione - sia gravato da finanziamenti ipotecari accesi dalla ditta, quest'ultima riconosce il diritto del Consorzio di estinguere direttamente nei confronti dell'istituto finanziatore, del quale rimangono salvi ed impregiudicati i relativi diritti acquisiti, la quota residua del predetto finanziamento, che sarà detratta dal prezzo dell'immobile come determinato ai sensi del secondo comma del presente articolo, se privo di sovrastanti costruzioni, impianti o strutture di qualsivoglia genere e del terzo comma del presente articolo se gravato da sovrastanti manufatti, impianti e strutture di qualsivoglia genere. La Ditta riconosce altresì il diritto del Consorzio di accollarsi l'onere del pagamento delle residue rate del finanziamento concesso dall' Istituto finanziatore, anche in prospettiva di una adeguata ed utile riassegnazione e di detrarle altresì dal prezzo dell'immobile di cui ai suddetti 2° e 3° comma del presente articolo, dedotta in ogni caso la penale, e fatto comunque salvo il risarcimento di eventuale danno.
Le parti si danno reciprocamente atto che le suindicate cause di risoluzione del presente contratto non pregiudicano l'applicabilità dell'art.63 della legge 23 dicembre 1998 n.448,

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

Art. 9

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

Art. 10

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

Art. 11

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

Art. 12

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

Art. 13

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

Art. 14

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

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

Art. 15

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

Art. 16

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

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

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

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

ZIPA CONSORZIO ZONE IMPRENDITORIALI PROVINCIA ANCONA

IN LIQUIDAZIONE

ORIGINALE

Certifico che la presente ordinanza è stata pubblicata all'albo pretorio consortile, dal 18/05/2024 al 03/05/2024 e che contro la medesima non sono state prodotte opposizioni.

Jesi lì, 07/05/2024

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

Si attesta che il presente atto è immediatamente eseguibile .

Jesi lì, 18/04/2024

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