

**ZIPA**

CONSORZIO  
ZONE  
IMPRENDITORIALI  
PROVINCIA  
ANCONA

**IN LIQUIDAZIONE**

**ORIGINALE**

**Ordinanza Commissario Liquidatore N.7 del 15/06/2018 Prot. N 732**

**AREA ZIPA DI JESI – VESMACO DI CACCIANI CLAUDIA – AUTORIZZAZIONE PER VENDITA IMMOBILE IN FAVORE DELLA DITTA STS TECNOPOLIMERI S.R.L. DI CAMERATA PICENA MEDIANTE OPERAZIONE DI LEASE -BACK CON MPS LEASING & FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A**



IN LIQUIDAZIONE

Ordinanza Commissario Liquidatore N. 7 del 15/06/2018 Prot. N 732

AREA ZIPA DI JESI – VESMACO DI CACCIANI CLAUDIA – AUTORIZZAZIONE PER VENDITA IMMOBILE IN FAVORE DELLA DITTA STS TECNOPOLIMERI S.R.L. DI CAMERATA PICENA MEDIANTE OPERAZIONE DI LEASE -BACK CON MPS LEASING & FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A

## IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

### Premesso:

- **che** con atto di compravendita del 26/05/1981 Rep. n. 111218/26112 a rogito Notaio Dott. Giorgio Sabatini di Ancona, registrato a Ancona Uff. Atti pubblici. il 01/07/1981 al n. 3961, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. ad Ancona l'08/06/81 al n. 5285, il Consorzio Z.I.P.A. vendeva alla "C.E.M.J. Costruzioni Elettromeccaniche Jesine s.p.a. , con sede a Jesi Via Gorgolungo n. 9/11 un lotto di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Jesi alla Sez. G Foglio VII, mapp. 165 (già 1/g) della superficie di mq. 9.996, per la costruzione di uno stabilimento idoneo alla realizzazione dei suoi programmi produttivi;
- **che** l'art. 4 del citato contratto del 26/05/1981 Rep. n. 111218/26112 , tra l'altro, testualmente recita: << a) la società acquirente potrà cedere l'immobile di che trattasi ad altro soggetto o, in qualsiasi modo, sostituirlo a sé medesimo nella proprietà o godimento relativi, sia prima che dopo l'edificazione del suddetto stabilimento, anche per modifica della sua struttura, previo benestare del "Consorzio ZIPA", da formalizzarsi in atto pubblico; tale benestare è condizionato a che la società acquirente e suoi aventi causa, si obblighi a mantenere detto immobile, edificato o meno, nell'effettiva e permanente destinazione industriale; con relativa attività commerciale ; b) la società acquirente si impegna, in termini di obbligazione principale, di impiantare ed avviare la progettata attività, entro ventiquattro mesi da oggi";
- **considerato che** la ditta CEMJ non addiveniva nei termini sopracitati all'avvio della progettata attività e quindi il Consorzio provvedeva ad attivarsi per il rientro in possesso del lotto chiedendo il riacquisto alla ditta richiamata, per una futura riassegnazione ad altre ditte;
- **considerato che** la ditta, pur invitata alla restituzione del lotto, non ottemperava a quanto richiesto, ma anzi, vendeva il medesimo a terzi, precisamente al Sig. Cacciani Romano di Jesi, mediante scrittura privata del 07 marzo 1987 rep. n. 6308 a rogito notaio Cozza di Senigallia, senza il preventivo benestare consortile, violando quindi le clausole contrattuali;

2  


## IN LIQUIDAZIONE

- **che** il Consorzio provvedeva a citare quindi in giudizio la ditta CEMJ per la risoluzione del contratto sopracitato, delegando lo studio legale Stecconi di Ancona per l'espletamento di tutte le incombenze necessarie in ogni sede e grado, anche richiedendo il sequestro dell'area (giusta deliberazione del Comitato Direttivo n. 2240 del 07 aprile 1987, esecutiva ai sensi di legge);
- **vista e richiamata** la sentenza del Tribunale di Ancona n. 360/92 con la quale si stabiliva la risoluzione del contratto sopramenzionato per inadempimento da parte della società CEMJ, con condanna delle spese di lite;
- **considerato che** la società CEMJ proponeva Appello avverso la Sentenza del Tribunale di Ancona 360/92 e conseguentemente il Consorzio resisteva a tale ricorso;
- **che** la Corte d'Appello di Ancona con sentenza n. 61/93 R.G. pronunciava la sentenza definitiva sull'appello proposto dalla società CEMJ, avverso la sentenza n. 360/92, respingendo l'Appello medesimo e condannando altresì la società Appellante alla rifusione delle spese del grado a favore della ZIPA;
- **che**, nonostante le favorevoli pronunce giudiziali nei riguardi di ZIPA, il lotto in questione rimaneva in proprietà del sig. Cacciani Romano, titolare della società VESMACO con sede a Monsano, Via Cassolo, 15 ;
- **che**, tuttavia, in considerazione del prevalente interesse generale alla realizzazione e all'insediamento di nuove attività produttive nel compendio industriale ZIPA di Jesi, indispensabili per favorire lo sviluppo imprenditoriale e la crescita occupazionale, il Consorzio sollecitava il sig. Cacciani affinché lo stesso si operasse in tal senso;
- **vista** la corrispondenza intercorsa in merito e preso atto della volontà manifestata dal sig. Cacciani Romano, il quale espressamente riconosceva, nonché rinnovava l'obbligo di aderire al proposito di edificare uno stabilimento industriale e avviare un'attività imprenditoriale sul lotto sopradetto;
- **vista e richiamata** la nota del 17/05/2006 pervenuta a questo Consorzio in data 02/04/2007 con la quale quest'ultimo comunicava l'avvenuta presentazione del progetto dell'erigendo stabilimento al SUAP del Comune di Jesi, precisando di voler presentare una variante allo stesso in quanto intendeva realizzare un opificio di ca. mq. 3700 anziché mq. 4.500 come precedentemente richiesto;
- **che** a seguito di nota di precisazione richiesta dal Consorzio con lettera del 09/08/2007 il sig. Cacciani Romano Maria quale titolare della società VESMACO di Cacciani Romano Maria, con sede a Monsano, Via Cassolo, 15, trasmetteva in data 10/09/2007 il progetto di variante dello stabilimento, corredato della documentazione prodotta al SUAP per il rilascio del permesso a costruire, a firma dello studio tecnico Bartolini Ingegneri associati con sede in Via Di Vittorio – Jesi, per la realizzazione di un opificio di ca. mq. 3700;

## IN LIQUIDAZIONE

- **che** con deliberazione n. 3846 del 02/10/2007, esecutiva ai sensi di legge, il Comitato Direttivo del Consorzio ZIPA stabiliva di:
  - a) **di prendere atto** dell'obbligo espressamente rinnovato e riconosciuto da parte della VESMACO di Cacciani Romano Maria di aderire al proposito di edificare uno stabilimento industriale e avviare un'attività imprenditoriale sul lotto n. 70 facente parte del 1° lotto dell'agglomerato ZIPA di Jesi;
  - b) **di approvare**, per quanto di competenza e fatti salvi i diritti dei terzi, il progetto dell'edificando stabilimento presentato dalla società VESMACO di Cacciani Romano Maria, con sede a Monsano, Via Cassolo, 15, proprietaria del lotto anzidetto, redatto dallo studio tecnico dello studio tecnico Bartolini Ingegneri associati con sede in Via Di Vittorio - Jesi - depositato agli atti di questo Consorzio, nel rispetto delle disposizioni prescritte dalle N.T.A del P.R.G. vigente del Comune di Jesi;
  - c) **di stabilire** che l'approvazione sopradetta veniva rilasciata nel rispetto delle prescrizioni indicate nell'atto citato;
- **che** ad oggi sul predetto lotto risulta edificato uno stabilimento prefabbricato da completare relativamente le parti impiantistiche a servizio dell'immobile;
- **che** con note del 12/04/2018 acquisita al prot. ZIPA al n. 475 del 16/04/2018, e note integrative del 12/04/2018 prot. ZIPA n. 476 del 16/04/2018, la ditta VESMACO di Cacciani Claudia, con sede a Monsano, Via Cassolo, 15, proprietaria dell'immobile oggetto di autorizzazione, (giusto atto di accettazione di eredità del 13/07/2017 rep. n. 20407, trascritto ad Ancona il 14/07/2017 al n. 9163 reg. part e denuncia di successione n. 1541 vol. 9990, registrata a Jesi il 28/12/2017), ha richiesto al Consorzio l'assenso per la compravendita dell'immobile in favore della società STS TECNOPOLIMERI s.r.l. con sede a Camerata Picena, Via San Giuseppe 13, avente come oggetto sociale " la produzione di stampi e lo stampaggio di tecnopolimeri e materiali plastici in genere sia in proprio che in conto terzi, il commercio all'ingrosso e l'assemblaggio di prodotti finiti e semilavorati", attraverso un'operazione di lease-back immobiliare con la società MPS LEASING & FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A. con sede a Via Aldo Moro 11/13- Siena, dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Foglio 39, mapp. 414, come si evince dalla documentazione presentata (elaborato planimetrico, All. A1), visura (All. A2), preliminare di compravendita, visura C.C.I.A. delle società interessate dall'operazione, documentazione per le verifiche antimafia ai sensi del D. Lgs. n. 159/2011 e s.m.i, certificato di destinazione urbanistica (All. A3), statuto società acquirente ed attestazione di avvenuto versamento delle spese istruttoria pratiche, come prevista dalla delibera del Consorzio n. 3867/2008) ;
- **che** con note dell'08/05/2018 prot. N. 577, dell'11/05/2018 prot.n. 583, del 17/05/2018 prot.n. 605, il Consorzio ha provveduto a fornire chiarimenti alle parti interessate in merito alla procedura ed alla documentazione da produrre per il rilascio del benestare;

## IN LIQUIDAZIONE

- **visto e richiamato** il regolamento per l'assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento di attività produttive approvato dal Consiglio di Amministrazione con propria deliberazione n. 3357 del 21/09/1999, modificato con deliberazione del Consiglio Generale n. 588 del 10 ottobre 2012, tutte esecutive ai sensi di legge (All. B);
- **visto e richiamato** lo schema di contratto di vendita di immobili nell'ambito territoriale del Consorzio ZIPA (All. C) approvato dal C.d.A. con propria deliberazione n. 3364 del 05/10/99, modificato con deliberazione n° 3719 del 07/10/2004, tutte esecutive ai sensi di legge;
- **che** in data 16/04/2018 acquisita al prot. ZIPA n. 477 il Consorzio ZIPA ha provveduto a richiedere alla BDNA Banca Dati Nazionale Antimafia del Ministero dell'Interno la richiesta di INFORMAZIONI ai sensi dell'art. 91 del D. lgs. n. 06/09/2011 e successive modifiche ed integrazioni;
- **preso atto che** con nota prot. n. PR\_ANUTG\_Ingresso\_0037861\_20180412 del 17/04/2018, acquisita al prot. ZIPA al n. 518 del 27/04/2018 la BDNA del Ministero dell'Interno ha comunicato, con riferimento alla pratica relativa alla STS TECNOPOLIMERI s.r.l., "*che a carico della suindicata STS TECNOPOLIMERI s.r.l. e dei relativi soggetti di cui all'art. 85 del D. Lgs. n. 159/2011, alla data odierna non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.lgs. 159/2011, nè le situazioni di cui all'art. 84, comma 4, e all'art. 91, comma 6, del medesimo decreto legislativo*";
- **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 26/05/1981 Rep. n. 111218/26112 a rogito Notaio Dott. Giorgio Sabatini di Ancona, registrato a Ancona Uff. Atti pubblici. il 01/07/1981 al n. 3961, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. ad Ancona l'08/06/81 al n. 5285, ed in funzione a quanto previsto dal "Regolamento per l'assegnazione delle aree" (All. B) e dallo "Schema di contratto tipo" (All. C) approvati con le deliberazioni sopracitate, che la MPS LEASING & FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A. e la ditta STS TECNOPOLIMERI s.r.l. ", si obbligheranno ad accettare e riportare nel redigendo atto di leaseback 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. del Comune di Jesi;
- **che** l'adozione del presente atto non contrasta con leggi o regolamenti, ordini e discipline e che il presente provvedimento non comporta oneri finanziari da parte del Consorzio;
- **che** è necessario doversi dare al presente provvedimento immediata eseguibilità, stante l'urgenza manifestata dalle società interessate;
- **vista** la Legge Regionale n. 48 del 19/11/96 e lo Statuto consortile;

## IN LIQUIDAZIONE

- **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

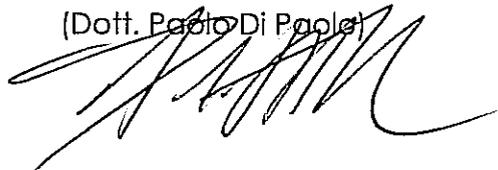
- 1) **di approvare** le sopra estese premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto nonché quale apparato di motivazione a fondamento della presente parte dispositiva;
- 2) **di rilasciare** la richiesta autorizzazione al trasferimento del compendio immobiliare in oggetto – negli istituti e nelle forme negoziali indicate – a mezzo del presente atto;
- 3) **di autorizzare** – per l'effetto e per quanto di competenza - la "VESMACO di Cacciani Claudia, con sede a Monsano, Via Cassolo, 15, alla vendita dell'immobile di proprietà distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al foglio 39 , mapp. 414, , in favore della società STS TECNOPOLIMERI s.r.l. con sede a Camerata Picena , Via San Giuseppe 13, avente come oggetto sociale " *la produzione di stampi e lo stampaggio di tecnopolimeri e materiali plastici in genere sia in proprio che in conto terzi, il commercio all'ingrosso e l'assemblaggio di prodotti finiti e semilavorati*", attraverso un'operazione di lease-back immobiliare con la società MPS LEASING & FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A. con sede a Via Aldo Moro 11/13- Siena, come meglio si evince dalla documentazione presentata (planimetria catastale, (All. A1) e visura (All. A2), e dalla documentazione allegata alla richiesta, subordinatamente alle normative comunali vigenti ed alla destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. del Comune di Jesi come riportato nel certificato di destinazione urbanistica del 19/04/2018 (All. A3) e per le motivazioni tutte espresse nella premessa;
- 4) **di determinare** – ancora conseguentemente ed ulteriormente per l'effetto – che nulla osta, pertanto, al trasferimento 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;

6  


**IN LIQUIDAZIONE**

- 7) **di confermare**, pertanto, tutte le clausole ed i vincoli preesistenti contenuti nel citato di compravendita del 26/05/1981 Rep. n. 111218/26112 a rogito Notaio Dott. Giorgio Sabatini di Ancona, registrato a Ancona Uff. Atti pubblici. il 01/07/1981 al n. 3961, trascritto alla Conservatoria dei RR.lli. ad Ancona l'08/06/81 al n. 5285, 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) e dello schema di contratto tipo di compravendita approvato con deliberazione n. 3364 del 05/10/99, modificato con deliberazione n° 3719 del 07/10/2004, tutte esecutive ai sensi di legge; (All. C);
- 8) **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 : la "MPS LEASING & FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A." e la società "STS TECNOPOLIMERI s.r.l.", dovranno sottoscrivere una dichiarazione da riportare nel contratto di compravendita e di leasing dell'immobile con la quale confermino l'accettazione di tutte le clausole del regolamento ZIPA, approvato con deliberazione n. 3357 del 21/09/1999, 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. 3364 del 05/10/99, modificato con deliberazione n° 3719 del 07/10/2004, tutte esecutive ai sensi di legge, per tutto quanto attiene alla specifica situazione così come rappresentata; **b)** gli impegni dovranno avere come riferimento temporale la data di comunicazione del presente provvedimento esecutivo alla ditta interessata; **c)** 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;
- 9) **di comunicare** il presente nulla osta alle parti interessate previo inserimento nell'apposito registro delle ordinanze commissariali, ferma rimanendo ogni altra misura di pubblicità prevista dallo statuto, dai regolamenti ovvero dalla legge;
- 10) **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile, stante l'urgenza segnalata dalle ditte richiedenti l'autorizzazione .

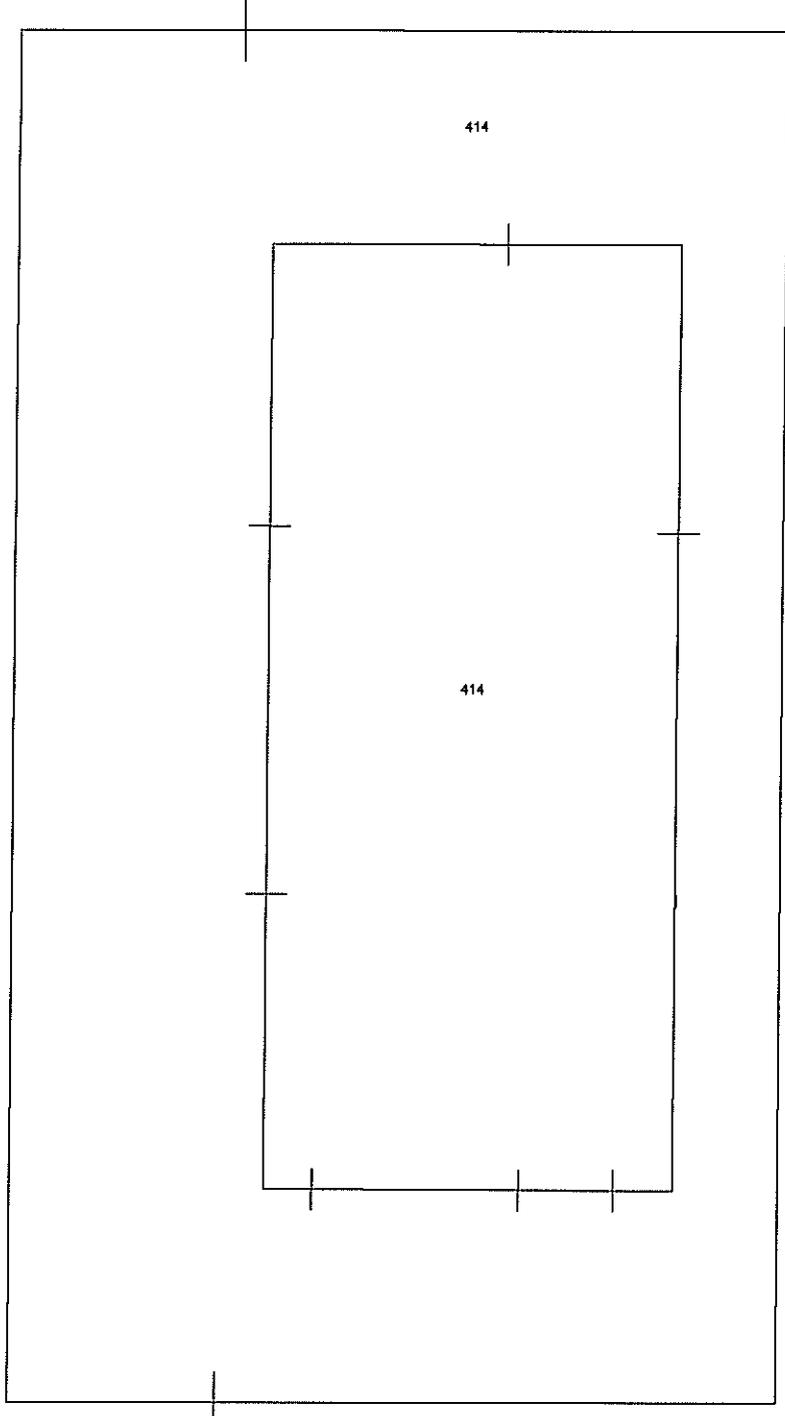
IL COMMISSARIO LIQUIDATORE  
(Dott. Paolo Di Paolo)



Al. A1)

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Bartolini Angelo	Iscritto all'albo: Ingegneri	Prov. Ancona	N. 22683
Comune di Jesi	Sezione:	Foglio: 39	Particella n.:	del
Dimostrazione grafica dei subaltermi		Tipo Mappale n. 88963 del 19/12/2017 Scala 1 : 500		

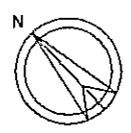
Part. 163

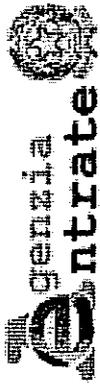


Part. 368

Part. 166

PIANO TERRA





Direzione Provinciale di Ancona  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 14/06/2018 - Ora: 11.30.37 Fine  
Visura n.: T141172 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/06/2018

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di JESI ( Codice: E388)</b>		
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di ANCONA</b>		
<b>Unità immobiliare</b>	<b>Foglio: 39 Particella: 414</b>		

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		39	414				in corso di costruz.				
Indirizzo: VIA GIUSEPPE DI VITTORIO SNC piano: T;											

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	CACCIANI Claudia nata a JESI il 17/03/1978		CCCCLD78C57E388H*		(1) Proprietà per 1/1 PROPRIETA'	
DATI DERIVANTI DA						
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/06/2017 protocollo n. AN0005654 in atti dal 29/01/2018 Rogante: CIARLETTA Sede: OSIMO Registrazione: US Sede: JESI Volume: 9990 n. 1541 del 28/12/2017 Successione testatù CACCIANI ROMANO MARI (n. 965.1/2018)						

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALL A2)

All. A3)

# COMUNE DI JESI

P.zza Indipendenza, 1 60035 Jesi (AN) - www.comune.jesi.an.it  
Tel. 07315381 - Fax 0731538392 - C.F. e P.I. 00135880425



Pratica n°2018/102

Riscontro al prot. n°2018/22152

l.boria@comune.jesi.an.it

## Certificato di Destinazione Urbanistica D.P.R. n. 380 del 06/06/2001

**AREA SERVIZI TECNICI**  
**SERVIZIO ASSETTO E TUTELA DEL TERRITORIO**

### IL RESPONSABILE

- VISTA la richiesta presentata da CACCIANI CLAUDIA in data 16/04/2018 n°2018/22152 di protocollo diretta ad ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modificazioni;
- VISTO il Decreto Dirigenziale n. 16 del 28/02/2018 di rinnovo temporaneo dell'incarico di posizione organizzativa per il servizio scrivente e di delega delle funzioni al responsabile del Servizio;
- VISTI gli atti d'ufficio;
- VISTO l'art. 16 della L.R. n. 17 del 20/04/2015;

### CERTIFICA

- CHE l'area sita in Jesi evidenziata nella planimetria allegata al presente certificato, descritta al C.T. del Comune di Jesi al Foglio 39 mappale n. 414 è individuata:  
nel P.R.G. vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°227 del 19/12/2008 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche n°2 del 15/01/2009 e con Delibera del Consiglio Comunale n°140 del 26/06/2009 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche n°78 del 20/08/2009 e successive varianti;  
- in Città Consolidata TE2 (art. 29 delle NTA) - Area TE2.2 "Città consolidata con prevalenza di attività economiche" - Lotto libero - (art. 31 delle NTA).

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

Si evidenzia che con deliberazione del C.C. n. 17/2018 è stata adottata definitivamente la variante alle NTA del PRG che interessa, tra l'altro, l'art. 31 soprarichiamato.

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

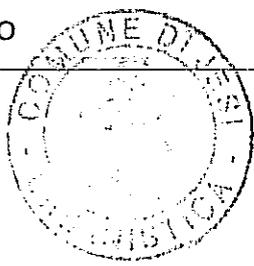
Il presente certificato, rilasciato in bollo per gli usi consentiti dalla Legge, ha validità di un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Jesi, li 19/04/2018

Allegato: stralcio NTA del PRG relativo alle aree interessate.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

geom. Leonardo Boria



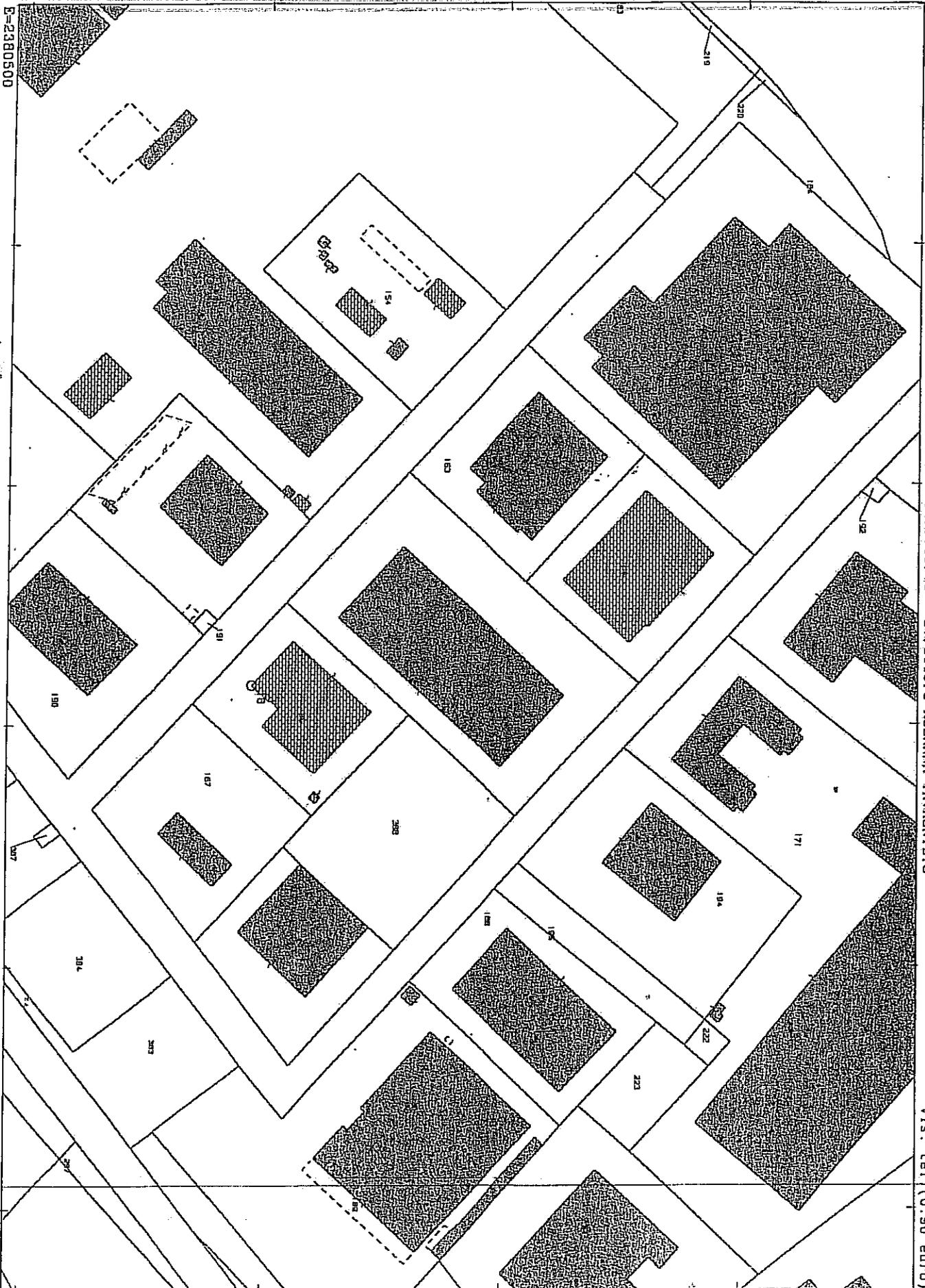
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Ing. Simone Messersì

N=4821800

E=2380500

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



Vis. tel (0,90 euro)

I Particella: 414

Comune di Jesi

---

Assessorato all'Urbanistica  
Area Servizi Tecnici – Servizio Assetto e Tutela del Territorio

Variante generale al Prg

## Jesi **Norme Tecniche di Attuazione**

Titolo I – Disposizioni e norme generali

Titolo II – Definizioni

Titolo III – Disciplina generale del territorio

Capo I – Territorio urbano edificato

Capo II – Territorio urbano di trasformazione

Capo III – Territorio rurale

Capo IV – Servizi e attrezzature

Capo V – Infrastrutture e attrezzatura per la mobilità

Titolo IV – Disciplina delle Situazioni

Allegati

1. Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario
2. Criteri di progettazione urbana eco-compatibile

18 dicembre 2017

*Testo conforme alle Delibere di C.C. n. 227 del 19/12/2008, n. 140 del 26/06/2009, n.32 del 05/03/2012, n. 12 del 21/01/2014, n. 162 del 30/09/2014, n. 10 del 05/02/2015, n. 69 del 27/06/2016, n. 10 del 31/01/2017 e n. 153 del 18/12/2017*

---

3. La disciplina urbanistica delle zone A7 di detto Piano di Recupero Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati è sostituita dalla presente normativa, fatti salvi i piani attuativi su zone A7 già adottati dal Consiglio comunale alla data d'adozione della Variante generale del Prg. Eventuali loro varianti non dovranno prevedere incremento della volumetria assentita.
4. La Città storica TE1 è zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978 e s.m.i.

**Art. 27 – Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio urbano TE1.7 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 12 del 21/01/2014)**

1. Le aree TE1.7 individuano singoli edifici e complessi unitari all'interno del territorio urbano costituenti oggetti detentori in sé di valore storico e documentale, beni in parte già individuati con specifico provvedimento dalla competente autorità.
2. Tipi di intervento consentiti:
  - la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la demolizione (senza ricostruzione) delle sole superfetazioni incongrue rispetto all'impianto originario mediante intervento edilizio diretto;
  - la ristrutturazione edilizia senza demolizione e senza alterazione della sagoma e dei volumi subordinatamente all'approvazione di un piano di recupero.
3. Destinazioni d'uso consentite: servizi collettivi di livello locale e urbano, residenze permanenti e temporanee, terziario diffuso, attività ricettive.

17

**Art. 28 – Spazi aperti della città storica Interni ai lotti**

Gli spazi aperti Interni ai lotti degli edifici facenti parte della Città storica TE1 (corti e cortili, pavimentati e/o trattati a orto o giardino) graficamente individuati sulla tavola 8p non possono essere edificati.

Sono consentiti esclusivamente interventi funzionali alla conservazione delle pavimentazioni e/o degli impianti vegetali e quelli volti alla sistemazione e al recupero da preesistenti condizioni di degrado con rimozione degli eventuali manufatti incongrui.

**Art. 29 – Città consolidata TE2**

1. La Città consolidata TE2 individua le parti del territorio urbano completamente o parzialmente edificate e configurate nelle proprie caratteristiche morfologiche e di impianto, con livelli prestazionali di qualità urbana e ambientale tali da non richiedere interventi di trasformazione.
2. Gli interventi nella Città consolidata devono perseguire obiettivi di mantenimento e qualificazione fisica delle dotazioni urbane, di miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, di qualificazione funzionale,

di integrazione tra funzione abitativa e attività economiche e sociali con essa compatibili.

3. La Città consolidata TE2 si articola in: Città consolidata con prevalenza di residenza TE2.1; Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2.

**Art. 30 – Città consolidata con prevalenza di residenza TE2.1** *(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 12 del 21/01/2014)*

1. Destinazioni d'uso ammesse: residenze e abitazioni collettive, attività ricettive (campeggi esclusi), terziario diffuso, cinema e teatri, artigianato di produzione (limitatamente alle attività compatibili con la residenza assentite in via preventiva dall'Asur competente per territorio), servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano, parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti (secondo i criteri definiti dall'articolo 77).
2. La superficie utile lorda destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della superficie utile lorda dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso.
3. Tipi di intervento consentiti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Circa gli interventi di nuova costruzione (così come definiti dal Dpr n. 380/2001): l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione sono consentiti nei limiti di cui al successivo comma 6; la nuova edificazione è consentita, nei limiti di cui al successivo comma 6, nelle aree libere di completamento insediativo individuate sulla tavola 5p come "lotti liberi".  
L'individuazione cartografica di cui al punto precedente è periodicamente aggiornata sulla base delle richieste pervenute ai competenti uffici comunali previa verifica delle seguenti condizioni:
  - lotto catastalmente individuato alla data del 30/04/2006;
  - documentato inutilizzo dell'area per precedenti interventi edificatori;
  - accessibilità diretta del lotto dalla viabilità pubblica.
4. I lotti esistenti alla data del 30 aprile 2006, non individuati come "lotti liberi" sulla tavola 5p, non possono essere frazionati a scopo edificatorio, intendendo per frazionamento qualsiasi suddivisione degli stessi finalizzata ad interventi di nuova edificazione.
5. Gli interventi devono conciliarsi con l'impianto urbanistico circostante per quanto attiene alle caratteristiche morfotipologiche degli edifici, alle altezze, alla sistemazione esterna dell'area.  
Ai fini della valutazione dell'intervento nel contesto urbano, ogni progetto di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione dovrà essere corredato da un rilievo, cartografico e fotografico, dello stato di fatto delle aree e degli edifici confinanti.

6. Indici urbanistici: rapporto di copertura massimo = 40% della superficie fondiaria; superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto; indice di utilizzazione fondiario (Sul/Sf) = 0,50 mq/mq.  
Negli Interventi di ampliamento la superficie utile lorda già eventualmente esistente sul lotto è da intendersi inclusa nella Sul complessivamente realizzabile.  
Negli Interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia la Sul ammessa è quella ricavabile nell'edificio stesso, senza aumento di volume e nel rispetto delle modalità prescritte per questi tipi di intervento dall'articolo 3 del Testo unico in materia edilizia, Dpr n. 380/2001.
7. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia dovranno rispettare le disposizioni dell'articolo 11, "Tutela e sviluppo del verde urbano", delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.
8. Strumenti d'intervento: titoli abilitativi di intervento diretto.

**Art. 31 – Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2**  
(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 12 del 21/01/2014)

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

comunale rispetto alle condizioni di contesto (accessibilità, compatibilità funzionale).

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

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

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

4. Tipi d'intervento consentiti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia. Circa gli interventi di nuova costruzione (così come definiti dal Dpr n. 380/2001): l'ampliamento è consentito nei limiti di cui al successivo comma 8; la demolizione con ricostruzione è consentita nei limiti di cui ai successivi commi 8 e 10; la nuova edificazione è consentita, nei limiti di cui ai successivi commi 8 e 10, nelle aree libere di completamento insediativo individuate sulla tavola 5p come "lotti liberi".

L'individuazione cartografica di cui al punto precedente è periodicamente aggiornata sulla base delle richieste pervenute ai competenti uffici comunali previa verifica delle seguenti condizioni:

- lotto catastalmente individuato alla data del 30/04/2006;
- documentato inutilizzo dell'area per precedenti interventi edificatori;
- accessibilità diretta del lotto dalla viabilità pubblica.

5. I lotti esistenti alla data del 30 aprile 2006, non individuati come "lotti liberi" sulla tavola 5p, non possono essere frazionati a scopo edificatorio, intendendo per frazionamento qualsiasi suddivisione degli stessi finalizzata ad interventi di nuova edificazione.
6. Ai fini della valutazione dell'intervento nel contesto urbano, ogni progetto di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione dovrà essere corredato da un rilievo, cartografico e fotografico, dello stato di fatto delle aree e degli edifici confinanti.
7. Strumenti d'intervento: titoli abilitativi di intervento diretto.
8. Indici urbanistici: rapporto di copertura massimo = 45% della superficie fondiaria; superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto; H massima (con misurazione all'intradosso della trave di copertura) = ml. 9.

In ragione di particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive, al limite d'altezza non sono vincolati gli impianti per produzioni, trattamenti, lavorazioni speciali che risultino tecnologicamente incompatibili con il limite stesso. La deroga al limite d'altezza è comunque subordinata alla valutazione e approvazione del Consiglio comunale. La deroga è da intendersi

esclusivamente concessa per lo specifico impianto tecnologico per il quale viene richiesta e non estendibile in caso di dismissione e sostituzione dell'impianto medesimo.

9. Il suolo nei depositi a cielo aperto dovrà avere un trattamento di superficie uniforme ed essere precisamente delimitato, fatte salve le prescrizioni di cui al comma precedente.
10. Per i nuovi complessi direzionali e ricettivi eventualmente assenti, non si applicano i limiti di altezza di cui al comma 8, fatti salvi gli altri indici urbanistici ivi espressi. La Sul massima realizzabile è determinata in 0,8 mq per mq di superficie fondiaria.
11. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia dovranno rispettare le disposizioni dell'articolo 11, "Tutela e sviluppo del verde urbano", delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.

**Art. 32 – Articolo abrogato con delibera di C.C. n. 227 del 19/12/2008, in sede di adeguamento del PRG ai rilievi formulati dal CPT (delibera di G.P. n. 427 del 23/09/2008).**

**Art. 33 – Città recente TE3**

1. Con la sigla TE3 sono individuate le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione.
2. Sulle aree TE3 fino alla scadenza della validità dei rispettivi piani attuativi valgono le norme da essi definite. Allo scadere dei termini di validità di detti piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE2.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.  
La Sul realizzabile non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti.

---

21

**Capo II – Territorio urbano di trasformazione**

**Art. 34 – Territorio urbano di trasformazione TT**

Il territorio urbano di trasformazione TT si articola in TT1-Ambiti di nuova urbanizzazione, TT2-Ambiti da ristrutturare, TT3-Ambiti in trasformazione.

<p>3. della modalità prescritte per questi tipi di intervento dall'articolo 3 del Testo unico in materia edilizia, Dpr n. 380/2001.</p> <p>4. 7. ... omisiss ...</p> <p>5. 8. ... omisiss,</p>	<p>Art. 31 - Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2</p> <p>1. Destinazioni d'uso: industrie e artigianato di produzione, residenze e uffici connessi all'attività produttiva, artigianato di servizio, complessi terziari, uffici, centri commerciali, esercizi commerciali e commercio all'ingrosso, attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero, attività ricreative e pubblici esercizi, servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano, uffici pubblici, sedi di associazioni, impianti e servizi tecnici urbani, attrezzature di pubblica interesse, parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti. La destinazione "industrie e artigianato di produzione" quando prevista in immobili inseriti in contesti residenziali, deve essere compatibile con la residenza, previa verifica da parte degli organi competenti in relazione alla specifica attività.</p> <p>2. La superficie utile lorda destinata ad attività produttive industriali e terziarie non potrà essere inferiore al 75% della superficie utile lorda dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso.</p> <p>3. La destinazione a complessi commerciali dovrà essere verificata con la specifica programmazione di settore e rispetto alle condizioni di contesto (accessibilità, compatibilità funzionale) e nel rispetto della procedura prevista dalla L.R. 26/1999 e ss. mm. e ii. e dell'indirizzo del P.T.C. relativo alla localizzazione dei centri per la grande distribuzione. La destinazione a complessi direzionali, ricettivi e per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero dovrà essere verificata dall'Amministrazione comunale rispetto alle condizioni di contesto (accessibilità, compatibilità funzionale).</p> <p>Ogni singolo intervento che introduca nuove destinazioni commerciali, direzionali e terziarie, potrà essere autorizzato previo reperimento degli standard, nella misura corrispondente all'incremento del carico urbanistico prodotto, rispetto alla destinazione produttiva, sulla base delle quantità di cui all'art. 5 del D.M. 1444/1968.</p> <p>La superficie necessaria da destinare a spazio pubblico, di cui almeno la metà a parcheggio, potrà essere individuata anche all'interno del lotto.</p> <p>La individuazione di tali spazi pubblici dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale, che deciderà per ogni singolo intervento anche le modalità di destinazione pubblica di dette aree.</p> <p>4. Tipi d'intervento consentiti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia. Circa gli interventi di nuova costruzione (così come definiti dal Dpr n. 380/2001): l'ampliamento è consentito nei limiti di cui al successivo comma 7; la demolizione con ricostruzione è consentita nei limiti di cui ai successivi commi 7 e 9; la nuova edificazione è consentita, nei limiti di cui ai successivi commi 7 e 9, nelle aree libere di completamento ineditivo individuata sulla tavola Sp come "lotti liberi" e in tutte le aree che presentano le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano direttamente accessibili dalla viabilità pubblica;</li> <li>- non siano state utilizzate a scopo edificatorio per precedenti interventi edilizi realizzati sulla base degli indici e parametri previsti dal presente articolo.</li> </ul> <p>Gli interventi che incidono sulla permeabilità dei suoli dovranno soddisfare la verifica di invarianza idraulica secondo la normativa vigente in materia.</p> <p>L'individuazione cartografica di cui al punto precedente è periodicamente aggiornata sulla base delle richieste pervenute ai competenti uffici comunali previa verifica delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lotto catastalmente individuato alla data del 30/04/2006;</li> <li>- documentato utilizzo dell'area per precedenti interventi edificatori;</li> <li>- accessibilità diretta del lotto dalla viabilità pubblica;</li> <li>- 5 - 1 lotto esistente alla data del 30 aprile 2006 non individuato come "lotti liberi" sulla tavola Sp non possono essere frazionati a scopo edificatorio, intendendo per frazionamento qualsiasi suddivisione degli stessi finalizzata ad interventi di completamento ineditivo;</li> </ul> <p>5. Ai fini della valutazione dell'intervento nel contesto urbano, ogni progetto di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione dovrà essere corredato da un rilievo, cartografico e fotografico, dello stato di fatto delle aree e degli edifici confinanti.</p> <p>6. Strumenti d'intervento: titoli abilitativi di intervento diretto.</p> <p>7. Indici urbanistici: rapporto di copertura massimo = 45% della superficie fondiaria; superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto fatti salvi i casi di documentazione cartografica di cui al punto precedente è periodicamente aggiornata sulla base delle richieste pervenute ai competenti uffici comunali previa verifica delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lotto catastalmente individuato alla data del 30/04/2006;</li> <li>- documentato utilizzo dell'area per precedenti interventi edificatori;</li> <li>- accessibilità diretta del lotto dalla viabilità pubblica.</li> </ul> <p>8. I lotti esistenti alla data del 30 aprile 2006, non individuati come "lotti liberi" sulla tavola Sp, non possono essere frazionati a scopo edificatorio, intendendo per frazionamento qualsiasi suddivisione degli stessi finalizzata ad interventi di nuova edificazione.</p> <p>9. Ai fini della valutazione dell'intervento nel contesto urbano, ogni progetto di</p>
--	--

**Art. 31 - Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2**

1. omisiss ...
2. La superficie utile lorda destinata ad attività produttive industriali e terziarie non potrà essere inferiore al 75% della superficie utile lorda dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, si considererà l'intera unità.
3. ... omisiss ...
4. Tipi d'intervento consentiti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia. Circa gli interventi di nuova costruzione (così come definiti dal Dpr n. 380/2001): l'ampliamento è consentito nei limiti di cui al successivo comma 7; la demolizione con ricostruzione è consentita nei limiti di cui ai successivi commi 7 e 9; la nuova edificazione è consentita, nei limiti di cui ai successivi commi 7 e 9, nelle aree libere di completamento ineditivo individuata sulla tavola Sp come "lotti liberi" e in tutte le aree che presentano le seguenti condizioni:
  - siano direttamente accessibili dalla viabilità pubblica;
  - non siano state utilizzate a scopo edificatorio per precedenti interventi edilizi realizzati sulla base degli indici e parametri previsti dal presente articolo.
 Gli interventi che incidono sulla permeabilità dei suoli dovranno soddisfare la verifica di invarianza idraulica secondo la normativa vigente in materia.
- L'individuazione cartografica di cui al punto precedente è periodicamente aggiornata sulla base delle richieste pervenute ai competenti uffici comunali previa verifica delle seguenti condizioni:
  - lotto catastalmente individuato alla data del 30/04/2006;
  - documentato utilizzo dell'area per precedenti interventi edificatori;
  - accessibilità diretta del lotto dalla viabilità pubblica;
  - 5 - 1 lotto esistente alla data del 30 aprile 2006 non individuato come "lotti liberi" sulla tavola Sp non possono essere frazionati a scopo edificatorio, intendendo per frazionamento qualsiasi suddivisione degli stessi finalizzata ad interventi di completamento ineditivo;
5. Ai fini della valutazione dell'intervento nel contesto urbano, ogni progetto di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione dovrà essere corredato da un rilievo, cartografico e fotografico, dello stato di fatto delle aree e degli edifici confinanti.
6. Strumenti d'intervento: titoli abilitativi di intervento diretto.
7. Indici urbanistici: rapporto di copertura massimo = 45% della superficie fondiaria; superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto fatti salvi i casi di documentazione cartografica di cui al punto precedente è periodicamente aggiornata sulla base delle richieste pervenute ai competenti uffici comunali previa verifica delle seguenti condizioni:
  - lotto catastalmente individuato alla data del 30/04/2006;
  - documentato utilizzo dell'area per precedenti interventi edificatori;
  - accessibilità diretta del lotto dalla viabilità pubblica.
8. I lotti esistenti alla data del 30 aprile 2006, non individuati come "lotti liberi" sulla tavola Sp, non possono essere frazionati a scopo edificatorio, intendendo per frazionamento qualsiasi suddivisione degli stessi finalizzata ad interventi di nuova edificazione.
9. Ai fini della valutazione dell'intervento nel contesto urbano, ogni progetto di

STRALCO N. 17A ADOPTATE DEFINITIVAMENTE  
 CON DELIBERAZIONE C.C. N. 17/2018

ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione dovrà essere corredato da un rilievo, cartografico e fotografico, dello stato di fatto delle aree e degli edifici confinanti.

7. Strumenti d'intervento: titoli abilitativi di intervento diretto.
8. Indici urbanistici: rapporto di copertura massimo = 45% della superficie fondiaria; superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto; H massima (con misurazione all'intradosso della trave di copertura) = ml. 9.  
In ragione di particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive, al limite d'altezza non sono vincolati gli impianti per produzioni, trattamenti, lavorazioni speciali che risultino tecnologicamente incompatibili con il limite stesso. La deroga al limite d'altezza è comunque subordinata alla valutazione e approvazione del Consiglio comunale. La deroga è da intendersi esclusivamente concessa per lo specifico impianto tecnologico per il quale viene richiesta e non estendibile in caso di dismissione e sostituzione dell'impianto medesimo.
9. Il suolo nei depositi a cielo aperto dovrà avere un trattamento di superficie uniforme ed essere precisamente delimitato, fatte salve le prescrizioni di cui al comma precedente.
10. Per i nuovi complessi direzionali e ricettivi eventualmente assentiti, non si applicano i limiti di altezza di cui al comma 8, fatti salvi gli altri indici urbanistici ivi espressi. La Sul massima realizzabile è determinata in 0,8 mq per mq di superficie fondiaria.
11. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia dovranno rispettare le disposizioni dell'articolo 11 "Tutela e sviluppo del verde urbano", delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.

8. Il suolo nei depositi a cielo aperto dovrà avere un trattamento di superficie uniforme ed essere precisamente delimitato, fatte salve le prescrizioni di cui al comma precedente.

9. Per i nuovi complessi direzionali e ricettivi eventualmente assentiti, non si applicano i limiti di altezza di cui al comma 8, fatti salvi gli altri indici urbanistici ivi espressi. La Sul massima realizzabile è determinata in 0,8 mq per mq di superficie fondiaria.

10. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia dovranno rispettare le disposizioni dell'articolo 11 "Tutela e sviluppo del verde urbano", delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.

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

**Articolo 1  
(ambito oggettivo del regolamento)**

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

**Articolo 2  
(individuazione e scelta delle localizzazioni)**

1. L'individuazione e la scelta delle localizzazioni nell'ambito degli agglomerati industriali del Consorzio spettano al Consorzio medesimo ai sensi dell'art. 36, comma 5° della legge 5 ottobre 1991 n. 317.
2. Tale individuazione avviene, anche tenendo conto delle istanze dei richiedenti, sulla base dei seguenti parametri:
  - a) prescrizioni e limitazioni degli strumenti urbanistici degli enti locali e degli strumenti urbanistici consortili;
  - b) disponibilità attuale di immobili e necessità di ricorrere alle procedure espropriative;
  - c) disponibilità e caratteristiche delle opere infrastrutturali esistenti o programmate;
  - d) caratteristiche delle iniziative imprenditoriali oggetto di istanza e loro incidenza sugli insediamenti esistenti o su quelli programmati, fermo restando l'obbligo di preventiva valutazione dell'impatto ambientale delle iniziative medesime e di ogni altra esigenza correlata alla tutela dall'inquinamento dei suoli e delle acque nonché alla eventuale bonifica dei suoli.

**Articolo 3  
(localizzazione degli insediamenti)**

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

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

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

#### **Articolo 4 (vendita degli immobili)**

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

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

## **Articolo 5 (destinazione degli immobili)**

1. Gli immobili di cui all'articolo 3, lett. a) e b), devono essere dall'acquirente destinati esclusivamente alla localizzazione di insediamenti produttivi, servizi, nonché di ogni altra attività contemplata all'articolo 1, e possono essere trasferiti ad imprenditori costituiti in forma individuale o associata.
2. L'atto di cessione deve contenere:
  - a) l'indicazione dell'attività imprenditoriale da svolgere sull'immobile oggetto di trasferimento e l'impegno dell'acquirente di avviare l'attività entro il termine perentorio stabilito nell'atto di cessione;
  - b) l'impegno dell'acquirente a mantenere sull'immobile l'attività imprenditoriale iniziale, o altra conforme alle previsioni di cui al precedente articolo 1, per un periodo non inferiore a 20 anni dalla stipula. In caso di attività diversa da quella iniziale ma conforme alle previsioni di cui all'art. 1, l'avvio dell'attività medesima è comunque subordinato al preventivo assenso del Consorzio.
  - c) l'impegno dell'acquirente, in caso di vendita, locazione o costituzione sull'immobile di qualunque altro diritto di godimento a favore di terzi, ad acquisire il preventivo assenso da parte del Consorzio ed a riprodurre nel relativo contratto i medesimi impegni di cui alle precedenti lettere a) e b) e l'impegno del terzo all'osservanza degli obblighi di cui alla presente lett. c). L'acquirente è esonerato dagli impegni di cui alla presente lettera c) nel caso in cui il trasferimento in proprietà o in godimento a favore di terzi riguardi uffici e/o unità commerciali inseriti in complessi edilizi direzionali, intendendo come tali i complessi edilizi caratterizzati dalla presenza di parti e/o impianti comuni (a titolo esemplificativo scale, parcheggi, ascensori, impianti, dotazioni antincendio, autorimessa, etc..).
3. E' in facoltà del Consorzio effettuare controlli finalizzati a verificare l'adempimento degli obblighi di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
4. In caso di inadempimento da parte dell'assegnatario ad una qualsiasi delle obbligazioni di cui alle lettere a), b) e c) del precedente comma, il Consorzio può procedere alla risoluzione di diritto del contratto di vendita.
5. Se l'immobile è libero da manufatti, impianti o altre strutture di 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 difficile rimozione, il Consorzio può valutare l'opportunità di acquisire anche tali manufatti qualora siano state presentate istanze per iniziative che ne consentano un utile reinvestimento. In tal caso, il Consorzio corrisponde all'acquirente o al suo avente causa il prezzo dei manufatti, stimato da tre arbitri, di cui il primo nominato dal Consorzio, il secondo dall'imprenditore ed il terzo di comune accordo dai due arbitri di parte o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Ancona.
7. Ove difetti la possibilità di effettuare un utile reinvestimento dei manufatti insistenti sull'immobile, gli effetti della risoluzione implicano l'immediato ritrasferimento della proprietà in capo al Consorzio, il quale può diffidare l'assegnatario a provvedere alla rimozione dei manufatti entro un congruo termine, comunque non superiore a 24 mesi. Decorso tale termine, i manufatti sono acquisiti al patrimonio del Consorzio, escluso ogni diritto dell'assegnatario a compensi, risarcimenti e/o indennizzi. Solo qualora il Consorzio riutilizzi detti impianti, sarà corrisposto all'assegnatario il relativo prezzo determinato con le modalità di cui all'ultima parte del comma precedente.
8. Le suindicate cause di risoluzione non pregiudicano l'applicabilità al Consorzio dell'art. 63 della legge 23 dicembre 1998 n. 448, rispetto al quale costituiscono fattispecie alternative e/o aggiuntive.
9. Le disposizioni contenute nei commi 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 del presente articolo non trovano applicazione nel caso in cui il trasferimento in proprietà o in godimento a favore di terzi riguardi uffici e/o unità commerciali realizzate dal Consorzio ed inserite in complessi edilizi direzionali, intendendo come tali i complessi edilizi caratterizzati dalla presenza di parti e/o impianti comuni (a titolo esemplificativo scale, parcheggi, ascensori, impianti, dotazioni antincendio, autorimessa, etc..).

#### **Articolo 6 (servitù)**

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

## **Articolo 7 (Convenzioni)**

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

## **Articolo 8 (prezzo degli immobili)**

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

## **Articolo 9 (domande)**

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

## **Articolo 10 (dell'assegnazione)**

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

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

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

#### **Articolo 11 (locazione di immobili)**

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

#### **Articolo 12 (Iniziativa imprenditoriale 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'g)

**SCHEMA TIPO DI CONTRATTO DI VENDITA DI IMMOBILI  
NELL'AMBITO TERRITORIALE DEL CONSORZIO Z.I.P.A. CON  
FINANZIAMENTO DA PARTE DI SOCIETA' DI LEASING**

Premesso

- che la ditta ..... (in appresso denominata "la Ditta"), con domanda del ....., pervenuta al Consorzio Zone Imprenditoriali Provincia di Ancona (in appresso "il Consorzio") in data ..... ha chiesto l'assegnazione del terreno ubicato in Comune di ....., distinto in catasto al fg. ..., part. ....., sub. ..., con destinazione urbanistica ....., ricadente nell'ambito territoriale del Consorzio per la realizzazione della seguente iniziativa imprenditoriale: .....
- che nella domanda medesima la Ditta ha dichiarato di voler procedere all'acquisto mediante stipula di un contratto di *leasing* con la Società ..... (in appresso denominata "la società di *leasing*"), ai sensi dell'art. 4, comma 6° del regolamento per l'assegnazione, la vendita e la concessione alle imprese di immobili per l'insediamento di attività produttive approvato dal Consiglio di Amministrazione con delibera n. 3357 del 21.9.1999 (in appresso denominato "il regolamento");
- che, con provvedimento del ....., n. ....., è stata disposta in favore della Ditta e della società di *leasing* l'assegnazione del predetto terreno;  
*oppure, in alternativa agli ultimi due capoversi, i seguenti due:*

- che con provvedimento del ....., n. ....., è stata disposta in favore della Ditta l'assegnazione del predetto terreno e che successivamente, con comunicazione del ....., la Ditta ha dichiarato di voler stipulare, ai fini dell'acquisto, un contratto di *leasing* con la società ..... (in appresso denominata "la società di *leasing*") ai sensi dell'art. 4, comma 6°, ultimo periodo del regolamento per l'assegnazione, la vendita e la concessione alle imprese di immobili per l'insediamento di attività produttive approvato dal Consiglio di Amministrazione con delibera n. 3357 del 21.9.1999 (in appresso denominato "il regolamento");

- che (la Ditta/la società di *leasing*) 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 che, allegato al presente contratto, ne forma parte integrante e sostanziale e viene dalla Ditta e dalla società di *leasing* sottoscritto in ogni sua pagina per accettazione;
- che la società di *leasing* acquisterà l'immobile predetto al solo scopo di concederlo in locazione alla Ditta in virtù del contratto di locazione finanziaria (stipulando/tra dette parti stipulato in data .....)

tutto ciò premesso tra il Consorzio, la Ditta e la società di *leasing* 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 società di *leasing*, che accetta ed acquista al fine di consentire alla Ditta l'utilizzazione imprenditoriale dell'immobile secondo quanto pattuito nelle premesse ed al successivo art. 5, 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 e la società di *leasing* dichiarano 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 e la società di *leasing* dichiarano di avere accertato l'inesistenza.

#### **Art. 4**

La Ditta e la società di *leasing* rispettivamente confermano ed assumono gli impegni, oggetto della domanda di assegnazione, di cui all'art. 4 del regolamento. In particolare confermano e dichiarano, per quanto di rispettiva spettanza, 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 e la società di *leasing* si impegnano 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 e la società di *leasing* dichiarano 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, e la società di *leasing* a far svolgere sul terreno oggetto di vendita la seguente attività imprenditoriale: ..... e di avviarla entro il termine essenziale del ..... . Su richiesta della Ditta, il Consorzio può prorogare tale termine per un periodo non superiore a dodici mesi.

La Ditta e la società di *leasing* si impegnano 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 società di *leasing* o la Ditta, ove quest'ultima abbia esercitato il diritto di opzione per l'acquisto secondo quanto previsto nel contratto di *leasing*, si impegnano 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 società di *leasing*, sia da parte della Ditta, sia dai loro 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 e la società di *leasing*, per quanto di rispettiva spettanza, si impegnano a riprodurre tale divieto negli eventuali atti di cessione stipulati con i terzi acquirenti.

La Ditta e la società di *leasing* si impegnano 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 società di *leasing* o della Ditta, nel caso di avvenuto esercizio da parte di quest'ultima del diritto di opzione per l'acquisto, o dei loro 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 della Ditta o della società di *leasing* ad una qualsiasi delle obbligazioni di cui agli articoli 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, della società di *leasing* o del suo avente causa, della comunicazione, da parte del Consorzio, dell'avvenuto inadempimento, implica l'immediato ritrasferimento dell'immobile in capo al Consorzio, che corrisponderà all'ex proprietario 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 di Lit. ...., pari ad 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 la Ditta 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 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, nel qual caso sarà corrisposto all'assegnatario il relativo prezzo determinato con le modalità di cui all'ultima parte del comma precedente. Le spese per la demolizione di detti manufatti, ove necessaria, sono a carico della Ditta o dei suoi aventi causa.

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 alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di ....., allegata al presente contratto sotto la lettera ....., ed il cui progetto si trova depositato negli uffici del Consorzio. Eventuali varianti progettuali dovranno essere previamente approvate dal Consorzio.

Il ritardo nel rilascio di concessioni, licenze, autorizzazioni, nulla osta 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, della società di *leasing* o di loro 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 e la società di *leasing* accettano, 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 e la società di *leasing* accettano, di imporre specifiche servitù, anche ai sensi dell'art. 1029 c.c., di passaggio, di acquedotto, di scarico, di appoggio e di infissione di chiusa, di elettrodotto, di passaggio di linee di telecomunicazioni di qualsiasi tipo, purché strettamente strumentali allo sviluppo ed al potenziamento infrastrutturale degli agglomerati imprenditoriali. Ove il peso imposto sia eccessivamente gravoso per l'attività imprenditoriale insediata sul fondo servente, al proprietario del fondo servente è riconosciuto il diritto alla corresponsione di un indennizzo omnicomprensivo da determinarsi a cura del Consorzio.

### **Art. 12**

La Ditta e la società di *leasing* dichiarano 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. 13**

Ai sensi dell'art. 13 del regolamento, la Ditta e la società di *leasing*, per quanto di rispettiva spettanza, accettano sin d'ora, e s'impegnano a far accettare ad eventuali loro 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 e la società di *leasing*, per quanto di rispettiva spettanza, accettano altresì, e s'impegnano a far accettare a loro 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. 14**

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 integralmente corrisposto al momento della sottoscrizione del presente contratto. Del saldo il Consorzio qui rilascia ampia e formale quietanza.

### **Art. 15**

Ogni controversia insorta in esecuzione del presente contratto tra il Consorzio ed una sola delle altre due parti, sarà deferita ad un Collegio di tre arbitri di cui il primo nominato dal Consorzio, il secondo dall'altra parte ed il terzo di comune accordo dai due arbitri di parte o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Ancona.

Ogni controversia insorta in esecuzione del presente contratto, nella quale ciascuna delle parti sottoscrittrici il presente contratto rivendichi diritti nei confronti delle altre due, ovvero

nella quale comunque emergano posizioni reciproche anche solo parzialmente differenziate, sarà deferita ad un Collegio di cinque arbitri di cui il primo nominato dal Consorzio, il secondo dalla società di *leasing*, il terzo dalla Ditta, e gli altri due di comune accordo dai due arbitri di parte o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Ancona.

In ogni caso la sede dell'arbitrato sarà in Jesi e gli arbitri decideranno secondo diritto.

Il Consorzio Z.I.P.A.            La Ditta            La società di *leasing*

Ai sensi dell'art. 1341 c.c., la Ditta e la società di *leasing* dichiarano 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. 13** (limitazione della libertà contrattuale della Ditta e della società di *leasing* nei rapporti con i terzi) – **Art. 15** (clausola compromissoria)

IN LIQUIDAZIONE

ORIGINALE

Certifico che la presente ordinanza è stata pubblicata all'albo pretorio consortile, dal  
...15/06/2018..... al ...30/06/2018.....e che contro la medesima non sono state prodotte  
opposizioni.

Jesi li, 03/07/2018.....

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

Si attesta che il presente atto è immediatamente eseguibile

Jesi li, 15/06/2018.....

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