ZIPA CONSORZIO ZONE IMPRENDITORIALI PROVINCIA ANCONA

IN LIQUIDAZIONE

COPIA

Ordinanza Commissario Liquidatore N. 7 del 28.08.2025 Prot. N. 795

Area ZIPA di Jesi – Società Reno Lease s.r.l. – Autorizzazione alla vendita di immobile di proprietà alla DRIVERLESS S.R.L.

ZIPA CONSORZIO ZONE IMPRENDITORIALI PROVINCIA ANCONA

IN LIQUIDAZIONE

Ordinanza Commissario Liquidatore N. 7 del 28.08.2025 Prot. N. 795

Area ZIPA di Jesi – Società Reno Lease s.r.l. – Autorizzazione alla vendita di immobile di proprietà alla DRIVERLESS S.R.L.

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Premesso:

- **che** con contratto di compravendita del 10/02/2003 Rep. N. 76173/22699, a rogito Notaio Antonino Grassi di Osimo, reg. ad Ancona il 25/02/2003 al n. 885 e trascritto ad Ancona il 18/02/2003 al n. 2453 reg. part. – vendeva il lotto n. E ed F del comparto 2 della superficie di mq. 5.005, facente parte del 3° lotto dell'agglomerato industriale ZIPA di Jesi, alla Ditta MARACCI s.r.l., con sede in Osimo, Via Paolo Bonomi, 2, per la costruzione di uno stabilimento destinato allo svolgimento dell'attività di edilizia leggera prefabbricata – costruzioni civili, industriali e ristrutturazioni, con tutti i vincoli, obblighi e condizioni riportati nell'atto menzionato;

- **che** l'art. 5 del citato contratto del 10/02/2003 prevede espressamente, tra l'altro, che: *"La Ditta si impegna a svolgere sul terreno oggetto di vendita la seguente attività imprenditoriale: edilizia leggera prefabbricata – costruzioni civili, industriali e ristrutturazioni,; e di avviarla entro il termine perentorio di diciotto mesi dalla stipula del citato atto. Su richiesta della Ditta, il Consorzio può prorogare tale termine per un periodo non superiore a dodici mesi"*; ed inoltre che *"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 società Maracci s.r.l., si impegna ad acquisire il preventivo assenso da parte del Consorzio ed a riprodurre nel relativo contratto i medesimi impegni e patti di cui al presente articolo nonché dei successivi articoli 6, 7 e 8, compreso l'impegno del terzo acquirente di osservare , a sua volta, tutti i medesimi obblighi"*;

- **che** l'art. 6 del menzionato contratto prescrive, tra l'altro, che:
" 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'art. 5 non sono cedibili, totalmente o parzialmente, sia da parte della società "Maracci s.r.l.", che dai suoi aventi causa, per il periodo di tre anni decorrenti dalla assegnazione definitiva, salvo preventivo assenso esplicito da parte del Consorzio";

- **che** con delibera n. 3775 del 10/02/2006 il Consorzio dichiarava l'intervenuta decadenza della Ditta MARACCI s.r.l. dal beneficio dell'assegnazione di cui alle delibere del Comitato Direttivo consortile n° 3413 del 18/04/2000 e n. 3625 del 09/12/2002, per effetto della constatata inottemperanza agli obblighi contrattualmente convenuti, nonché delle stesse delibere di assegnazione secondo regolamento, per le motivazioni nel medesimo atto deliberativo espresse;

- **che** successivamente - dopo aver disposto la sospensione dell'esecuzione della menzionata delibera n. 3775/2006, vista la manifesta volontà della ditta a proseguire nei lavori di edificazione - il Consorzio con deliberazione n. 3848 del 02/01/2007, esecutiva ai sensi di legge, constatato il

mancato rispetto dei termini ulteriormente concessi per la realizzazione dell'intervento edificatorio, provvedeva nuovamente alla caducazione dal beneficio dell' assegnazione, di cui alle delibere del Comitato Direttivo consortile n° 3413 del 18/04/2000 e n. 3625 del 09/12/2002 , della ditta sopramenzionata ;

- **considerato che** con deliberazione n. 3857 del 20/12/2007, dichiarata immediatamente eseguibile, il Comitato Direttivo del Consorzio, in considerazione delle ragioni tutte ivi espresse, stabiliva:

a) *di caducare nella sua validità la deliberazione n. 3848 del 14 novembre 2007, esecutiva ai sensi di legge, per le motivazioni tutte espresse nella premessa, onde consentire alla società MARACCI s.r.l. di Osimo, proprietaria dei lotti n. E ed F del comparto 2, facente parte del 3°lotto dell'agglomerato industriale ZIPA di Jesi, l'operazione di lease-back per l'edificazione dello stabilimento già definito con la società MEDIOLEASING s.p.a. di Jesi;*

b) *di autorizzare, per quanto di competenza, visti la documentazione pervenuta ed i chiarimenti forniti, la società "MARACCI s.r.l. a vendere alla società MEDIOLEASING S.p.A. con sede ad Ancona Via Menicucci 4- 6 l'immobile censito alle N.C.E.U. del Comune di Jesi al foglio 24 mapp. 210 di ha. 00.03.54 e mapp. 305 di ha. 00.39.34, mapp. 321 di ha. 00.00.52, mappale n. 328 di ha. 00.06.03, mapp. 331 di ha. 00.00.52 e mapp. 354 di ha. 00.00.10, corrispondente ai lotti "E" e "F" del comparto 2, facente parte del P.P. dell'agglomerato industriale ZIPA di Jesi – 3°lotto , meglio individuato nella planimetria allegata alla presente deliberazione sotto la lettera A) con colorazione in giallo, tramite operazione di Lease back, con successiva locazione finanziaria in favore della stessa MARACCI s.r.l., in conformità alla documentazione allegata alla richiesta richiamata in premessa, subordinatamente alle normative comunali vigenti ed alla destinazione urbanistica prevista dal P.P. del 3°lotto e del PRG del Comune di Jesi ed a tutte le clausole e vincoli preesistenti contenuti nel citato contratto di compravendita del 10/02/2003 Rep. N. 76173/22699, a rogito Notaio Antonino Grassi di Osimo, richiamato in premessa, 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 approvato con deliberazione con deliberazione n. n. 3364 del 05/10/99 , modificata con atto n. 3719 del 07/10/2004, esecutive ai sensi di legge (All. C);*

c) *di subordinare la presente autorizzazione alle seguenti condizioni:*

- *la Società "MARACCI s.r.l. e "MEDIOLEASING S.p.A.", dovranno inviare al Consorzio ZIPA una dichiarazione congiunta da riportare nell'atto di vendita e nel contratto di locazione finanziaria, con la quale confermino l'accettazione di tutte le clausole nel 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 ZIPA approvato con deliberazione n. 3364 del 05/10/99, integrato con deliberazione n° 3719 del 07/10/2004, tutte esecutive ai sensi di legge, per tutto quanto attiene alla specifica situazione così come rappresentata;*

- *le stesse dovranno avere come nuovo riferimento temporale la data di comunicazione del presente provvedimento esecutivo alla ditta interessata;*

- *gli atti stipulati (vendita con lease back e locazione finanziaria) dovranno essere inviati a questo Consorzio in copia autentica, muniti degli estremi di avvenuta registrazione, entro 6 mesi dalla stipula, pena la decadenza della presente deliberazione;*

il tutto sotto la personale responsabilità del notaio rogante;

- **che** la ditta "Maracci S.r.l." - con contratto di compravendita del 01/02/2008 Rep. N. 11416, a rogito Notaio Pietro Ciarletta di Osimo, reg. ad Ancona l'11/02/2008 al n. 1686 e trascritto ad Ancona il 12/02/2008 al n. 2270 reg. part. – ha venduto alla società Medioleasing S.p.A. l'area edificabile corrispondente ai lotti "E" ed "F" del comparto 2, ricadente nel Piano Particolareggiato dell'agglomerato Industriale di Jesi – 3° lotto – Scheda Progetto Asse Sud ZIPA 3 – D.4.4., (censita alle N.C.E.U. del Comune di Jesi al foglio 24 mapp. 210 di ha. 00.03.54 e mapp. 305 di ha. 00.39.34, mapp. 321 di ha. 00.00.52, mappale n. 328 di ha. 00.06.03, mapp. 331 di ha. 00.00.52 e mapp. 354 di ha. 00.00.10), perfezionando l'operazione autorizzata con l'atto deliberativo riportato al punto che precede;

- **che** con deliberazione n. 3941 del 10/09/2019, esecutiva ai sensi di legge il Comitato Direttivo del Consorzio stabiliva :

a. di autorizzare, per quanto di competenza e vista la documentazione depositata agli atti del Consorzio, la società "MARACCI s.r.l. , una volta riscattato l'immobile di seguito indicato di proprietà della MEDIOLEASING s.p.a., a vendere alla società ING LEASE ITALIA s.p.a con sede a Brescia Via Pietro Nenni n.18, con successiva locazione finanziaria del medesimo a favore della società "ENERGY RESOURCE S.r.l." con sede in Ancona, in Via I Maggio, Zona Aspio, la porzione di fabbricato in corso di costruzione da parte della stessa ditta - *insistente sull'area censita alle N.C.E.U. del Comune di Jesi al foglio 24 mapp. 210 di ha. 00.03.54 e mapp. 305 di ha. 00.39.34, mapp. 321 di ha. 00.00.52, mappale n. 328 di ha. 00.06.03, mapp. 331 di ha. 00.00.52 e mapp. 354 di ha. 00.00.10, corrispondente ai lotti "E" e "F" del comparto 2, facente parte del P.P. dell'agglomerato industriale ZIPA di Jesi, 3°lotto* - meglio individuato con colorazione in giallo nella planimetria allegata alla deliberazione sotto la lettera A), in conformità alla documentazione allegata alla richiesta richiamata in premessa, subordinatamente alle normative comunali vigenti ed alla destinazione urbanistica prevista dal P.P. del 3°lotto e del PRG del Comune di Jesi;

b. di confermare inoltre tutte le clausole ed i vincoli preesistenti contenuti nel citato contratto di compravendita del 10/02/2003 Rep. N. 76173/22699, a rogito Notaio Antonino Grassi di Osimo, richiamato in premessa, (ribaditi con contratto del 01/02/2008 Rep. N. 11416, a rogito Notaio Pietro Ciarletta di Osimo), 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 approvato con deliberazione con deliberazione n. n. 3364 del 05/10/99 , modificata con atto n. 3719 del 07/10/2004, esecutive ai sensi di legge (All. C);

c. di subordinare la presente autorizzazione alle seguenti condizioni:

- *la ditta MARACCI provveda al riscatto dell'immobile indicato al punto 1 del deliberato dalla MEDIOLEASING s.p.a. con l'obbligo di inviare al Consorzio ZIPA una dichiarazione da riportare nell'atto di riscatto, con la quale confermi l'accettazione di tutte le clausole nel regolamento ZIPA, approvato con deliberazione n. 3357 del 21/09/1999, e ribadisca testualmente gli impegni di cui agli articoli 5/6/7/8 dello schema di contratto tipo ZIPA approvato con deliberazione n.*

3364 del 05/10/99, integrato con deliberazione n° 3719 del 07/10/2004, tutte esecutive ai sensi di legge, per tutto quanto attiene alla specifica situazione così come rappresentata;

- *la Società "MARACCI s.r.l. e la ING LEASE ITALIA S.P.A./"ENERGY RESOURCE S.r.l.", dovranno inviare al Consorzio ZIPA una dichiarazione congiunta da riportare negli atti di vendita e di locazione finanziaria , 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 ZIPA approvato con deliberazione n. 3364 del 05/10/99, integrato con deliberazione n° 3719 del 07/10/2004, tutte esecutive ai sensi di legge, per tutto quanto attiene alla specifica situazione così come rappresentata;*

- *le stesse dovranno avere come nuovo riferimento temporale la data di comunicazione del presente provvedimento esecutivo alla ditta interessata;*

- *gli atti stipulati (atto di riscatto, vendita e locazione finanziaria) dovranno essere inviati a questo Consorzio in copia autentica, muniti degli estremi di avvenuta registrazione, entro 6 mesi dalla stipula, pena la decadenza della presente deliberazione;*

il tutto sotto la personale responsabilità del notaio rogante e delle parti interessate.

- **che** la ditta "Maracci S.r.l." - con contratto di compravendita del 30/10/2009 Rep. N. 12.964, a rogito Notaio Pietro Ciarletta di Osimo, reg. ad Ancona 09/11/2009 al n. 12505 serie 1T e trascritto ad Ancona il 10/11/2009 al n. 14225 reg. part. – vendeva alla società ING LEASE ITALIA s.p.a. , con sede in Brescia, Via P. Nenni, 18 l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del comune di Jesi al Foglio 412 sub. 1, Via Ignazio Silone snc, Piano T-1 in corso di edificazione, con locazione finanziaria del medesimo alla società ENERGY Resource s.r.l., con sede a Ancona Via 1°maggio 26 – Fraz. Candia ,nel rispetto degli obblighi e vincoli riportati nell'atto menzionato, secondo quanto prefissato dall'atto autorizzativo ZIPA sopra citato;

- **che** con sentenza del Tribunale ordinario di Ancona n.5/2017 del 23/01/2017 la società Energy Resources s.r.l. con sede via Ignazio Silone,10 Jesi – zona ZIPA veniva dichiarata fallita;

- **che** con verbale di deposito di documento, il notaio Mario Mistretta di Brescia, con proprio atto del 04/05/2016 rep. n. 107883/41207, registrato a Brescia al 2°Ufficio delle Entrate il 04/05/2016 al n. 18226 serie T provvedeva al deposito dell' atto di fusione transfrontaliera tra la società ING LEASE (ITALIA) s.p.a. , con sede in Brescia per fusione di incorporazione della stessa nella società "ING BANK N.V". , società per azioni di diritto olandese, con sede in Amsterdam, Olanda , Bijlmerplein 888, 1102 MG Amsterdam, C.F. italiano 11241140158, operante nel settore di leasing immobiliare, con subentro di quest'ultima di tutti gli elementi attivi e passivi della società incorporata "ING LEASE (ITALIA) s.p.a.", mediante sostituzione della società incorporante nella società incorporata e quindi cessazione della società incorporata;

- **che** con verbale di deposito di documento, il notaio Mario Mistretta di Brescia, con proprio atto del 09/07/2019 rep. n. 113231/44157 registrato a Brescia – Ufficio Entrate l'11/07/2019 al n. 4735 serie 1T eseguiva il deposito dell'atto di scissione della "ING BANK N.V. Bijlmerplein 888, 1102 MG Amsterdam in favore della società scissa "Reno Lease B.v" a r.l. con sede legale ad Amsterdam , Paesi Bassi, all'indirizzo Prins Bemhardplein 200, 1097 JB Amsterdam C.F. italiano 91046360268, ricevuto dal notaio Marleen Wesel, notaio in Amsterdam- Paesi Bassi in data 30.06.2019 n. GM-P/Jvb/L283670, con acquisto di parte dell'attivo e del passivo della società ING BANK N.V. e conferimento di beni immobili ;

- **che** con verbale di deposito di documento, il notaio Mario Mistretta di Brescia, con proprio atto del 17/07/2019 rep.n. 113723/44178 registrato a Brescia – Ufficio Entrate il 18/07/2019 al n. 6110 serie 1T effettuava il deposito dell'atto di trasformazione societaria transfrontaliera e trasferimento della sede legale della "Reno Lease B.v" a r.l. con sede legale ad Amsterdam , Paesi Bassi, all'indirizzo Prins Bemhardplein 200, 1097 JB Amsterdam C.F. italiano 910463 60268, in "RENO LEASE s.r.l." con sede in Italia a Conegliano (TV) Via Vittorio Alfieri, 1 , svolgente medesima attività e con trasferimento della gestione dei beni immobiliari elencati allegati all'atto medesimo;

- **che** con nota del 07/10/2020 pervenuto al Consorzio In data 08/10/2020 prot. Zipa n. 907, integrata con nota 04/11/2020 prot. ZIPA n. 1044 del 05/11/2020 la società FININT Revalue spa, procuratrice della Reno Lease s.r.l. con sede in Italia a Conegliano (TV) Via Vittorio Alfieri, 1, giusta procura speciale atto notaio Giorgio Pertigato rep. 302624/34471 del 06/08/2019 svolgente l' oggetto sociale di seguito indicato: " *La società porrà in essere (I) una operazione di assegnazione – da effettuarsi mediante scissione parziale da parte di una banca olandese agente per il tramite della propria succursale in favore della stessa e subentro da parte della società nei relativi rapporti contrattuali – di contratti di locazione finanziaria, nonché la gestione e l'eventuale cessione di detti assegnati rapporti contrattuali; (II) la conseguente attività di acquisto, gestione e valorizzazione, anche mediante vendita, dei beni sottostanti (tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo, beni immobili) e (III) l'eventuale cessione, ai fini di cartolarizzazione ed a favore di una società a responsabilità limitata costituita ai sensi della legge n. 130 del 30/04/199 denominata lepontine s.r.l. dei crediti o frazioni di crediti derivanti dai detti contratti, iva inclusa, eventualmente, la componente di rivalsa iva dei canoni dovuti dai relativi conduttori; in ogni caso la gestione e la valorizzazione dei beni e dei contratti nonché degli eventuali rapporti giuridici derivanti dalla risoluzione dei contratti avverrà nell'interesse esclusivo dell'operazione di cartolarizzazione che verrà posta in esser da lepontine s.r.l. a fronte dei crediti pecuniari derivanti dagli stessi contratti di locazione finanziaria. Al completamento di detta operazione, articolata secondo quanto sopra descritto, la società verrà posta in liquidazione....*" ha richiesto il benestare alla vendita degli immobili di proprietà siti nel compendio ZIPA di Jesi, meglio individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Foglio 24 mapp. 412, sub. 4, Categ. D/8, Rendita € 17.734,00, In favore della società SMART PV WIND s.r.l. con sede ad Ancona Corso Giuseppe Garibaldi, 16 ,avente come attività "*Lo sviluppo di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili abbinati a cogenerazione a biomassa con sistemi di gestione dell'energia H24*", come si evince dalla documentazione presentata vax (All. A1) visure (All. A2), planimetrie catastali (All. A3- A4 – A5), documentazione per verifiche antimafia ai sensi del D.lgs n. 159/2011 e s.m.i, visure C.C.I.A. delle società, verbali atti di fusione, scissione e trasformazione societaria, dichiarazioni privacy, ed attestazioni di avvenuto versamento delle spese istruttoria pratiche, come prevista dalla delibera del Consorzio n. 3867/2008) ;

- **che** con ordinanza dell'01/02/2021, esecutiva ai sensi di legge , il Commissario Liquidatore del Consorzio ZIPA in liquidazione ha :

a) **approvato** le sopra estese premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto nonché quale apparato di motivazione a fondamento della presente parte dispositiva;

b) **preso atto :**

b1) **dell'avvenuta fusione transfrontaliera** tra la società ING LEASE (ITALIA) s.p.a. , con sede in Brescia per fusione di incorporazione della stessa nella società "ING BANK N.V". , nella società per azioni di diritto olandese, con sede in Amsterdam, Olanda , Bijlmerplein 888, 1102 MG Amsterdam, C.F. italiano 11241140158 con subentro in pieno diritto in tutto il patrimonio attivo e passivo delle società incorporate, compresi gli immobili ricadenti nell'area ZIPA di Jesi, giusto verbale di deposito a rogito notaio Mario Mistretta di Brescia, del 04/05/2016 rep. n. 107883/41207, registrato a Brescia al 2°Ufficio delle Entrate il 04/05/2016 al n. 18226 serie;

b2) **dell'avvenuta scissione** tra la società "ING BANK N.V. Bijlmerplein 888, 1102 MG Amsterdam in favore della società scissa "Reno Lease B.v" a r.l. con sede legale ad Amsterdam , Paesi Bassi, all'indirizzo Prins Bemhardplein 200, 1097 JB Amsterdam C.F. italiano 91046360268, con acquisto di parte dell'attivo e del passivo della società ING BANK N.V. e conferimento di beni immobili indicati nell'atto, giusto verbale di deposito a rogito notaio Mario Mistretta di Brescia, del 09/07/2019 rep. n. 113231/44157, registrato a Brescia – Ufficio Entrate l'11/07/2019 al n. 4735 serie 1T;

c) **dell'avvenuta trasformazione societaria con trasferimento della sede legale** della "Reno Lease B.v" a r.l. con sede legale ad Amsterdam , Paesi Bassi, all'indirizzo Prins Bemhardplein 200, 1097 JB Amsterdam C.F. italiano 91046360268, nella società "RENO LEASE s.r.l." con sede in Italia a Conegliano (TV) Via Vittorio Alfieri, 1 , svolgente medesima attività e con trasferimento della gestione dei beni immobiliari elencati allegati all'atto medesimo, giusto verbale di deposito a rogito notaio Mario Mistretta di Brescia del 17/07/2019 rep. n. 113723/44178 registrato a Brescia – Ufficio Entrate il 18/07/2019 al n. 6110 serie 1T

d) **autorizzato**, per quanto di competenza, la società RENO LEASE s.r.l." con sede in Italia a Conegliano (TV) Via Vittorio Alfieri, 1. alla vendita dell'immobile di proprietà facente parte del compendio ZIPA di Jesi, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Foglio 24 mapp. 412, sub. 4, Categ. D/8, Rendita € 17.734,00, In favore della società SMART PV WIND s.r.l. con sede ad Ancona Corso Giuseppe Garibaldi, 16, avente l'attività di cui alle premesse", come meglio si evince dalle vax (All. A1), visure (All. A2), planimetrie catastali (All. A3 - A4 –A5),, allegate alla citata ordinanza e dalla documentazione allegata alla richiesta, subordinatamente alle normative comunali vigenti ed alla destinazione urbanistica prevista dal vigente P.R.G. del Comune di Jesi e nel rispetto di tutti gli obblighi e condizioni contrattuali riportate nell'atto menzionato;

- **che** non essendosi perfezionato il contratto di compravendita tra le parti, autorizzato con la richiamata ordinanza n. 4 dell'01/02/2021, la "RENO LEASE s.r.l." con nota del 16/06/2025, acquisita al prot. ZIPA 795/2025, ha richiesto il benestare alla vendita degli immobili di proprietà siti nel compendio ZIPA di Jesi, meglio individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Foglio 24 mapp. 412, sub. 4, Categ. D/8, Rendita € 26.700,00, In favore della società DRIVERLESS s.r.l. con sede A Jesi Via P. Carotti, 9, avente come attività " *la produzione di sistemi per il trasporto senza pilota destinata al trasporto pubblico nel centro storico e non, fabbricazione di apparecchiature elettriche ed elettroniche per autoveicoli e loro motori*",", come si evince dalla documentazione presentata vax (All. A1) visura (All. A2), planimetrie catastali (All. A3- A4 – 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, statuto e atto costitutivo della società acquirente, dichiarazioni privacy, ed attestazioni di avvenuto versamento delle spese istruttoria pratiche, come prevista dalla delibera del Consorzio n. 3867/2008) ;

- **che** il Consorzio ZIPA ha provveduto a richiedere alla BDNA Banca Dati Nazionale Antimafia del Ministero dell'Interno le richieste di COMUNICAZIONE antimafia delle ditte interessate dalle operazioni sopra enunciate;

- **che**, peraltro, tale autorizzazione – In quanto da rilasciare in pendenza dei termini per l'acquisizione della comunicazione antimafia – è sottoposto alla condizione risolutiva ex Art. 88 del D.lgs. n. 159/11 e s.m.i., attesa l'urgenza di perfezionamento degli atti nell'ambito dei contratti di compravendita, tra le ditte interessate dall'operazione ;

- **che** sussistono, infatti, i motivi di urgenza richieste dal D.Lgs. n. 159/2011 e s.m.i. ai fini del rilascio del nulla osta sotto condizione risolutiva, in relazione a quanto precede;

- **visto e richiamato** il regolamento per l'assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento di attività produttive approvato dal Consiglio di Amministrazione con propria deliberazione n. 3357 del 21/09/1999, modificato con deliberazione del Consiglio Generale n. 588 del 10 ottobre 2012, tutte esecutive ai sensi di legge (All. B);

- **visto e richiamato** lo schema di contratto di vendita di immobili nell'ambito territoriale del Consorzio ZIPA (All. C) approvato dal C.d.A. con propria deliberazione n. 3358, integrato con deliberazione n. 3366 dell'08/10/1999, assunta dal C.d.A. in data 19/11/1999, modificato con deliberazione n° 3372 del 19/11/99, tutte esecutive ai sensi di legge (All. C);

- **preso atto** delle finalità dell'operazione di cui si chiede l'autorizzazione, fermo restando il rispetto degli obblighi imposti con i contratti di compravendita: **a)** del 10/02/2003 Rep. N. 76173/22699, a rogito Notaio Antonino Grassi di Osimo, reg. ad Ancona il 25/02/2003 al n. 885 e trascritto ad Ancona il 18/02/2003 al n. 2453 reg. part. **b)** dell' 01/02/2008 Rep. N. 11416, a rogito Notaio Pietro Ciarletta di Osimo, reg. ad Ancona l'11/02/2008 al n. 1686 e trascritto ad Ancona il 12/02/2008 al n. 2270 reg. part.., **c)** del 30/10/2009 Rep. N. 12.964, a rogito Notaio Pietro Ciarletta di Osimo, reg. ad Ancona 09/11/2009 al n. 12505 serie 1T e trascritto ad Ancona il 10/11/2009 al n. 14225 reg. part. e quanto previsto dal "Regolamento per l'assegnazione delle aree" e dallo "Schema di contratto tipo" approvati con le deliberazioni sopra citate, che la società"RENO LEASE S.R.L." e la ditta" DRIVELESS S.R.L." si obbligheranno ad accettare nell'atto 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. del comune di Jesi vigente;

- **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. 801 del 29.05.2025 con la quale la medesima ha conferito l'incarico di Commissario liquidatore – a far data dal 1 giugno 2025 e fino al 31 maggio 2027 al fine di concludere l'attività commissariale – al sottoscritto Dott. Massimo Bacci,

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 ed utilizzo del compendio immobiliare in oggetto – negli istituti e nelle forme negoziali indicate – a mezzo del presente atto;

3) **di autorizzare**, per quanto di competenza, la società "RENO LEASE SRL " con sede in Italia a Conegliano (TV) Via Vittorio Alfieri, 1. alla vendita dell'immobile di proprietà facente parte del compendio ZIPA di Jesi, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Foglio 24 mapp. 412, sub. 4, Categ. D/8, Rendita € 26.700,00, In favore della società DRIVERLESS s.r.l. con sede a Jesi,

Via P. Carotti, 9, avente l'attività di cui alle premesse", come meglio si evince dalle vax (All. A1), visure (All. A2), planimetrie catastali (All. A3 - A4 –A5),, allegate alla presente ordinanza, dalla documentazione allegata alla richiesta, subordinatamente alle normative comunali vigenti ed alla destinazione urbanistica prevista dal vigente P.R.G. del Comune di Jesi riportate nel certificato di destinazione urbanistica allegato (All. A6) e per le motivazioni espresse nella premessa;

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

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

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

7) **di confermare,** pertanto, tutte le clausole ed i vincoli preesistenti contenuti nel citato contratto del 10/02/2003 Rep. N. 76173/22699, a rogito Notaio Antonino Grassi di Osimo, reg. ad Ancona il 25/02/2003 al n. 885 e trascritto ad Ancona il 18/02/2003 al n. 2453 reg. part., (ribaditi con contratto del 01/02/2008 Rep. N. 11416, a rogito Notaio Pietro Ciarletta di Osimo, reg. ad Ancona l'11/02/2008 al n. 1686 e trascritto ad Ancona il 12/02/2008 al n. 2270 reg. part. e del 30/10/2009, rep. N. 12962/6281 a rogito notaio Pietro Ciarletta di Osimo, registrato ad Ancona il 9/11/2009 al n. 12504 serie 1T), in quanto compatibili con la situazione attuale, con particolare riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile e subordinatamente alle eventuali prescrizioni ed autorizzazioni comunali vigenti e nel rispetto del " *Regolamento per l'assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento delle attività produttive*", approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 3357 del 21/09/99, modificato con deliberazione del Consiglio Generale n. 588 del 10 ottobre 2012, tutte esecutive ai sensi di legge, (All. B) 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, tutte esecutive ai sensi di legge;

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: **a1)** la società "RENO LEASE S.R.L." e la ditta "DRIVERLESS s.r.l." dovranno sottoscrivere una dichiarazione da riportare nel contratto di compravendita, 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. 3358, integrato con deliberazione n. 3366 dell'08/10/1999, assunta dal C.d.A. in data 19/11/1999, modificato con deliberazione n° 3372 del 19/11/99, 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;

9) **di prendere atto** che la presente autorizzazione – in quanto rilasciata in pendenza dei termini per l'acquisizione della comunicazione antimafia – è sottoposto alla condizione risolutiva ex art. 88 del D. L. g. s. n. 159/11 e s. m. i.;

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

11) **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente esecutivo, stante l'urgenza segnalata dalle ditte richiedenti l'autorizzazione.

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE
(Dott. Massimo Bacci)

ALL A1)

N=4822500

E=2380800

Direzione Provinciale di Ancona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DANILO MENGONI

Vis. tel.

1 Particella: 412

Comune: (AN) JESI
Foglio: 24

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m.

19-Giu-2025 16:14:59
Protcollo pratica T262009/2025

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2025

Dati della richiesta	**Comune di JESI (Codice:E388)**
	Provincia di ANCONA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 24 Particella: 412 Sub.: 4**

INTESTATO

1	RENO LEASE S.R.L. sede in CONEGLIANO (TV)	91046360268*	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 01/12/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	412	4			D/8				Euro 26.700,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2021 Pratica n. AN0085255 in atti dal 01/12/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 85255.1/2021)

Indirizzo	VIA IGNAZIO SILONE n. 10 Piano T-1 - 2				
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. AN0087375 del 10/12/2021	Partita		Mod.58	-
Annotazioni	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E388 - Foglio 24 - Particella 412

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/12/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	412	4			D/8				Euro 17.760,98	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 23/12/2020 Pratica n. AN0085894 in atti dal 24/12/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 42183.1/2020)

Indirizzo	VIA IGNAZIO SILONE n. 10 Piano T-1 - 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2025

All 2)

Notifica		Partita		Mod.58	-
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/05/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	412	4			D/8				Euro 17.734,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/05/2017 Pratica n. AN0032650 in atti dal 22/05/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6575.1/2017)
Indirizzo	VIA IGNAZIO SILONE n. 10 Piano T-1 - 2											
Notifica		Partita		Mod.58	-							
Annotazioni	-classamento e rendita validati											

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/06/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	412	4			D/8				Euro 17.734,00	VARIAZIONE del 15/06/2016 Pratica n. AN0054063 in atti dal 16/06/2016 RIDETERMINAZIONE DELLA RENDITA AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 22, L.N. 208/15 (n. 17898.1/2016)
Indirizzo	VIA IGNAZIO SILONE n. 10 Piano T-1 - 2											
Notifica		Partita		Mod.58	-							
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	412	4			D/8				Euro 21.270,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/11/2014 Pratica n. AN0152691 in atti dal 06/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 76306.1/2014)

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2025

Indirizzo	VIA IGNAZIO SILONE n. 10 Piano T-1 - 2				
Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/09/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	412	4			D/8				Euro 21.270,00	VARIAZIONE del 23/09/2014 Pratica n. AN0137910 in atti dal 23/09/2014 INSERIMENTO IMPIANTO FOTOVOLTAICO (n. 73479.1/2014)

Indirizzo	VIA IGNAZIO SILONE n. 10 Piano T-1 - 2				
Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 17/07/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RENO LEASE S.R.L.sede in CONEGLIANO (TV)	91046360268*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 17/07/2019 Pubblico ufficiale MISTRETTA MARIO Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 113273 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 11923.1/2019 Reparto PI di ANCONA in atti dal 09/08/2019		

Situazione degli intestati dal 09/07/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RENO LEASE B.V.sede in PAESI BASSI (EE)	91046360268*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 17/07/2019
DATI DERIVANTI DA	Atto del 09/07/2019 Pubblico ufficiale MISTRETTA MARIO Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 113231 - SCISSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 10384.1/2019 Reparto PI di ANCONA in atti dal 18/07/2019		

Situazione degli intestati dal 04/05/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ING BANK N.V.sede in PAESI BASSI (EE)	11241140158*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 09/07/2019
DATI DERIVANTI DA	Atto del 04/05/2016 Pubblico ufficiale MISTRETTA MARIO Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 107883 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 6017.1/2016 Reparto PI di ANCONA in atti dal 13/05/2016		

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2025

Allar)

Situazione degli intestati dal 23/09/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ING LEASE (ITALIA) S.P.A.sede in BRESCIA (BS)	03322380175*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 04/05/2016
DATI DERIVANTI DA	Atto del 30/10/2009 Pubblico ufficiale CIARLETTA PIETRO Sede OSIMO (AN) Repertorio n. 12964 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14225.1/2009 Reparto PI di ANCONA in atti dal 10/11/2009		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 02/11/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	412	1			D/8				Euro 17.137,40	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/11/2011 Pratica n. AN0229684 in atti dal 02/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 62023.1/2011)

Indirizzo	VIA IGNAZIO SILONE n. SNC Piano T-1				
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. AN0229972 del 03/11/2011	Partita		Mod.58	-
Annotazioni	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/12/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	412	1			A/10	1	47 vani		Euro 15.656,39	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 30/12/2010 Pratica n. AN0263811 in atti dal 30/12/2010 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 18243.1/2010)

Indirizzo	VIA IGNAZIO SILONE n. SNC Piano T-1				
Notifica		Partita		Mod.58	-
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/10/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	412	1			F/3					COSTITUZIONE del 01/10/2009 Pratica n. AN0206982 in atti dal 01/10/2009 COSTITUZIONE (n. 3420.1/2009)

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2025

Indirizzo	VIA IGNAZIO SILONE n. SNC Piano T-1				
Notifica		Partita		Mod.58	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/10/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ING LEASE (ITALIA) S.P.A.sede in BRESCIA (BS)	03322380175*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 23/09/2014
DATI DERIVANTI DA	Atto del 30/10/2009 Pubblico ufficiale CIARLETTA PIETRO Sede OSIMO (AN) Repertorio n. 12964 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14225.1/2009 Reparto PI di ANCONA in atti dal 10/11/2009		

Situazione degli intestati dal 30/10/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MARACCI S.R.L.sede in OSIMO (AN)	01318040423*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 30/10/2009
DATI DERIVANTI DA	Atto del 30/10/2009 Pubblico ufficiale CIARLETTA PIETRO Sede OSIMO (AN) Repertorio n. 12962 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14224.1/2009 Reparto PI di ANCONA in atti dal 10/11/2009		

Situazione degli intestati dal 01/10/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MEDIOLEASING S.P.A.sede in JESI (AN)	02232810420*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 30/10/2009
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 01/10/2009 Pratica n. AN0206982 in atti dal 01/10/2009 COSTITUZIONE (n. 3420.1/2009)		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ancona

Dichiarazione protocollo n. AN0085894 del 24/12/2020

Comune di Jesi

Via Ignazio Silone civ. 10

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 24
Particella: 412
Subalterno: 4

Compilata da:
Brunetti Marco

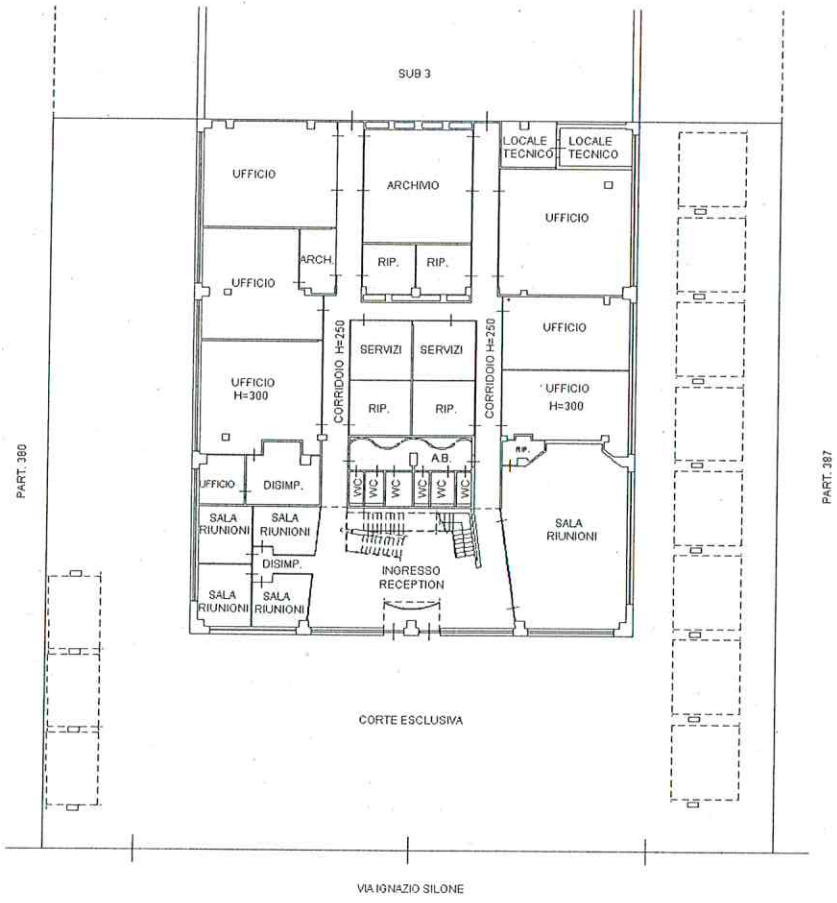
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Ancona N. 534

Planimetria

Scheda n. 1 Scala 1:500

All 31



PIANO TERRA

N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/06/2025 - Comune di JESI(E388) - < Foglio 24 - Particella 412 - Subalterno 4 >
VIA IGNAZIO SILONE n. 10 Piano T-1 - 2

Ultima planimetria in atti

Data: 19/06/2025 - n. T128136 - Richiedente: MRNLSU70A55G478T

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ancona

Dichiarazione protocollo n. AN0085894 del 24/12/2020

Comune di Jesi

Via Ignazio Silone civ. 10

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 24
Particella: 412
Subalterno: 4

Compilata da:
Brunetti Marco

Iscritto all'albo:
Architetti

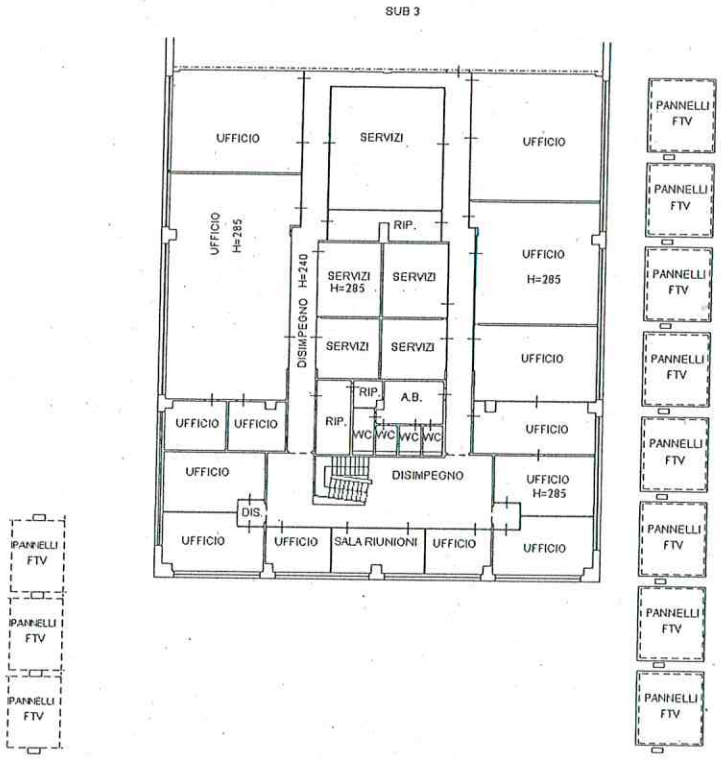
Prov. Ancona N. 534

Planimetria

Scheda n. 2 Scala 1:500

QU A4)

SUB 3



PIANO PRIMO

N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/06/2025 - Comune di JESI(E388) - < Foglio 24 - Particella 412 - Subalterno 4 >
VIA IGNAZIO SILONE n. 10 Piano T-1 - 2

Prima planimetria in atti
Data: 19/06/2025 - n. T128136 - Richiedente: MRNLSU70A55G478T
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ancona

Dichiarazione protocollo n. AN0085894 del 24/12/2020

Comune di Jesi

Via Ignazio Silone civ. 10

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Brunetti Marco
Foglio: 24	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 412	
Subalterno: 4	Prov. Ancona N. 534

Planimetria	
Scheda n. 3	Scala 1:500

AU A5)

SUB 3

PANNELLI FOTOVOLTAICI

PANNELLI FOTOVOLTAICI

PANNELLI FOTOVOLTAICI

PANNELLI FOTOVOLTAICI

PIANO SECONDO

N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/06/2025 - Comune di JESI(E388) - < Foglio 24 - Particella 412 - Subalterno 4 >
VIA IGNAZIO SILONE n. 10 Piano T-1 - 2

Ultima planimetria in atti

COMUNE DI JESI

C.F. e P.I. 00135880425 - P.zza Indipendenza, 1 - 60035 Jesi (AN) - Tel. 0731 5291

AREA URBANISTICA EDILIZIA AMBIENTE E SVILUPPO ECONOMICO
Servizio Assetto del Territorio e Tutela del Paesaggio

DU A6)

Pratica n°84/2025/CERT
Riscontro al prot. n° 41319 del 17/06/2025

Marca da bollo
da € 16,00
Identificativo:
01231155550713
del 17/06/2025

Certificato di Destinazione Urbanistica

D.P.R. n. 380 del 06/06/2001

AREA URBANISTICA EDILIZIA AMBIENTE E SVILUPPO ECONOMICO
SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO E TUTELA DEL PAESAGGIO

IL RESPONSABILE

VISTA la richiesta presentata dalla Sig.ra MARINI LUISA protocollo comunale n. 41319 del 17/06/2025 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. 15 del 31/01/2024 relativa all'incarico di Posizione Organizzativa relativa al Servizio Assetto del Territorio e Tutela del Paesaggio;

VISTI gli atti d'ufficio;

VISTO l'art. 16 della L.R. n. 17 del 20/04/2015;

C E R T I F I C A

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

- Catasto: Terreni, Foglio: 24, Particella: 412
- Catasto: Fabbricati, Foglio: 24, Particella: 412, Sub: 4

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

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

All 6)

L'area è ricompresa all'interno del Piano Particolareggiato – Scheda progetto Asse sud ZIPA 3, non più vigente.

L'area ricade all'interno dell' ATO "V" del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ancona.

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

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

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

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

Jesi lì 16/07/2025

IL FUNZIONARIO ISTRUTTORE
Ing. Sonia Bastari
(doc. firmato digitalmente)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Arch. Daniela Vitali
(doc. firmato digitalmente)

Allegato: stralcio NTA del PRG relativo alle aree interessate

Ou 16)

Art. 25 – Territorio urbano edificato TE

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

Il territorio urbano edificato TE si articola in: TE1-Città storica, TE2-Città consolidata, TE3-Città recente.

Le industrie classificate come insalubri di I e II classe negli appositi elenchi ministeriali dovranno collocarsi nelle aree in cui sia prevista la destinazione produttiva industriale e/o artigianale e/o terziaria, fatte salve le necessarie autorizzazioni in materia ambientale. Nel caso in cui l'insediamento comporti la costruzione di un nuovo impianto in area libera o la demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, quando ammesso dalla disciplina di zona, lo stesso è subordinato a uno studio geolitologico e idrogeologico di dettaglio e ad una delibera del Consiglio Comunale che ne valuti esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale, indichi le eventuali opere di mitigazione richieste ed i requisiti tecnologici da garantirsi.

Art. 33 – Città recente TE3

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

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

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

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

Art. 31 – Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2 *(articolo modificato con Delibere di C. C. n. 12 del 21/01/2014, n. 111 del 21/06/2018 e n. 52 del 21/03/2019)*

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. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, si considererà l'intera unità.
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 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 insediativo individuate sulla tavola 5p 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.
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 documentata impossibilità per esigenze legate allo svolgimento della specifica attività; 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

AU 16)

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.

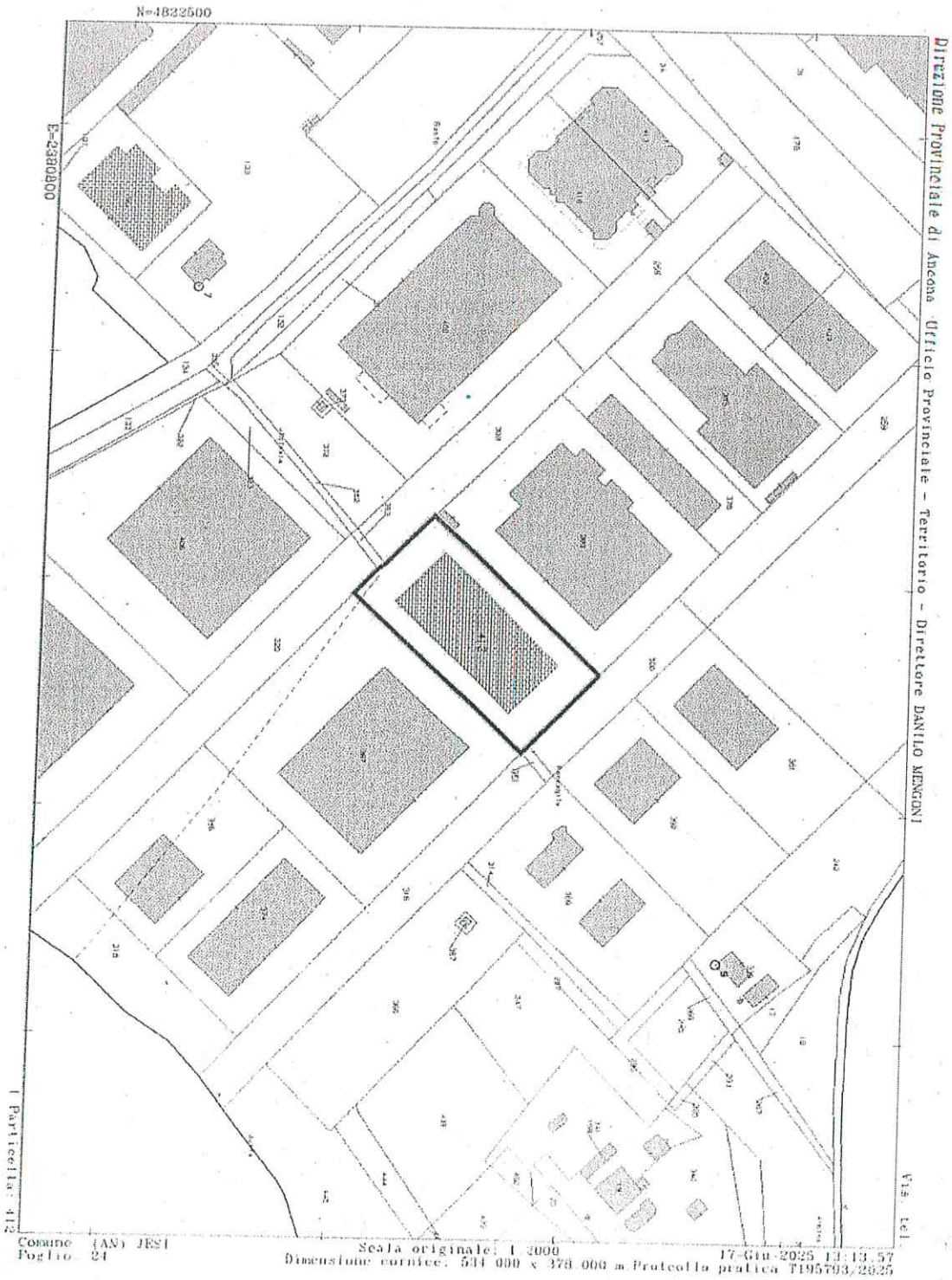
8. Il suolo nei depositi a cielo aperto dovrà avere un trattamento di superficie uniforme ed essere precisamente delimitato, fatte salve le prescrizioni di cui al comma precedente.
9. Per i nuovi complessi direzionali e ricettivi eventualmente assentiti, non si applicano i limiti di altezza di cui al 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. Restano ferme in ogni caso le disposizioni previste nel vigente "Regolamento del verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale del Comune di Jesi".
11. Per le aree TE2.2 (1,2,3,...) individuate con la corrispondente sigla ed apposito perimetro nella tavola 5p, restano fermi gli indici, parametri edilizi ed urbanistici, destinazioni d'uso e strumenti d'intervento previsti nei precedenti commi del presente articolo. Date le condizioni di contesto in cui tali aree ricadono, al fine rendere sostenibile la localizzazione di nuove medie strutture di vendita o superiori, quando consentito dalla specifica normativa di settore, la trasformazione urbanistica dovrà attuarsi mediante piano urbanistico attuativo o permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. che preveda la realizzazione ed eventuale cessione gratuita al Comune delle infrastrutture ed attrezzature per la mobilità M e delle aree a servizi ed attrezzature computati a standard S1 ricadenti all'interno del perimetro medesimo.

All A6)

COMUNE DI JESI

C.F. e P.I. 00135880425 - P.zza Indipendenza, 1 - 60035 Jesi (AN) - Tel. 0731 5291

Allegato: estratto di mappa catastale relativo alle particelle interessate



All B)

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

Articolo 1
(ambito oggettivo del regolamento)

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

Articolo 2
(individuazione e scelta delle localizzazioni)

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

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

Articolo 3
(localizzazione degli insediamenti)

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

Sub B)

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 B)

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.

Allo3)

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. B)

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*).

All. B)

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,

Mc B)

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,

Sub B)

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

AU-C)

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

All. C)

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

COPIA

Copia dell'atto entroscritto viene da oggi pubblicato all'albo pretorio consortile e vi rimarrà per 15 giorni

Jesi lì, 04/09/2025

Il Commissario Liquidatore
(Dott. Massimo Bacci)
.....

Per copia conforme all'originale, per usi amministrativi.

Jesi lì, 04/09/2025

Il Commissario Liquidatore
(Dott. Massimo Bacci)
.....