



CONSORZIO
ZONE
IMPRENDITORIALI
PROVINCIA
ANCONA

IN LIQUIDAZIONE

COPIA

Ordinanza Commissario Liquidatore N. 14 del 02/12/2025 Prot. N. 1298

AREA ZIPA DI JESI – DITTA POSSANZINI E BARCHETTA S.R.L. - AUTORIZZAZIONE ALLA COSTITUZIONE DI SERVITU' A FAVORE DELLA DITTA OILFLEX SRL DI MODENA

Ordinanza Commissario Liquidatore N. 14 del 02/12/2025 Prot. N. 1298

AREA ZIPA DI JESI – DITTA POSSANZINI E BARCHETTA S.R.L. - AUTORIZZAZIONE ALLA COSTITUZIONE DI SERVITU' A FAVORE DELLA DITTA OILFLEX SRL DI MODENA

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE**Premesso:**

- **che** con contratto a rogito notaio G. Picchietti di Jesi del 28/06/1974, rep. n. 74598/13591, registrato a Jesi il 19/08/1974 al n. 1479 – modello I, vol. 169, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ancona il 23/08/1974 al n. 11625 del reg. ord. e n. 8392 del reg. par. il Consorzio ZIPA cedeva alla ditta dei sigg. Bartolini Bruno, Possanzini Nazzareno e Barchetta Aldo un appezzamento di terreno sito in Comune di Jesi (lottizzazione ZIPA) della superficie di ettari uno, are due e centiare novanta (Ha. 1.02.90), distinto al catasto terreni di detto Comune al F. 3 mappale 138 (già 92/c) sul quale la ditta ha costruito un fabbricato;
- **visto e richiamato** l'art. 4 del contratto del 28/06/1974 il quale tra l'altro testualmente recitano: "la ditta acquirente potrà cedere e in qualsiasi modo sostituire a sé medesima in proprietà o in godimento, l'immobile in oggetto sia prima che dopo la edificazione del suddetto stabilimento, altro soggetto, anche per modifica della sua struttura sociale e della sua ragione sociale, previo benestare del Consorzio ZIPA (...);
- **che** con contratto a rogito notaio M. Pane di Jesi del 26/06/2003, rep. n. 55230/10666, registrato a Jesi il 04/07/2003 al n. 96 Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ancona il 05/07/2003 al n. 8787 del reg. part. il Consorzio ZIPA cedeva alla ditta POSSANZINI – BARCHETTA & C. S.n.c. il terreno sito in Comune di Jesi, in via G. Pastore, della superficie reale di are 28 e centiare 45, distinto al catasto terreni di detto Comune al Fg. 24 mapp. 284;
- **visto e richiamato** l'art. 5 del contratto del 26/06/2003 il quale tra l'altro testualmente recita: "In caso di vendita, locazione o costituzione sull'immobile di qualunque altro diritto di godimento a favore di terzi, la ditta si impegna ad acquisire il preventivo assenso da parte del Consorzio ed a riprodurre nel relativo contratto i medesimi impegni e patti di cui al presente articolo, nonché dei successivi articoli 6,7 e 8 compreso l'impegno del terzo acquirente di osservare, a sua volta, tutti i medesimi obblighi";
- **che** con atto di fusione mediante incorporazione del 20/09/2012 rep. n. 66764/16095 a rogito notaio Marcello Pane di Jesi , registrato il 4/10/2012 al n. 1415 serie 1T e trascritto in Ancona il 5/10/2012 al n. 12415 del reg. particolare, la società Possanzini – Barchetta e C. s.n.c. con sede a Jesi Via Pastore, 6 si è fusa nella incorporante società Possanzini e Barchetta s.r.l. con sede a Jesi Via Pastore, 6, dichiarando di accettare tutte le clausole ed i vincoli preesistenti contenuti nei menzionati contratti del 28/06/1974, rep. n. 74598/13591 e del 26/06/2003, rep. n. 55230/10666, come prescritto dalla determinazione dirigenziale ZIPA n. 431 del 6 luglio 2012, esecutiva ai sensi di legge;
- **che** con ordinanza n. 1 del 14/01/2025, esecutiva ai sensi di legge, il Commissario Liquidatore del Consorzio Zipa in liquidazione ha autorizzato per quanto di competenza, la ditta "Possanzini e Barchetta srl" con sede a Jesi Via Pastore 6, a vendere parte dell'immobile di proprietà sito nel compendio ZIPA di Jesi, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 24 particella 138 sub. 15 cat. D/7 rend.5478,14 ed unità con sub. 7 cat.F/1, in favore della ditta OILFLEX SRL, con sede a Modena Via Toscanini 150,, avente l'oggetto sociale riportato in premessa, come si evince dalla documentazione presentata: denuncia di variazione catastale, planimetria catastale,

IN LIQUIDAZIONE

certificato di destinazione urbanistica, allegati all'atto menzionato e dalla documentazione e tutta allegata alla richiesta, subordinatamente alle normative comunali vigenti ed alla destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. vigente del Comune di Jesi e nel rispetto di tutti gli obblighi e vincoli contrattuali e del Regolamento per l'assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento di attività produttive ZIPA riportati nell'atto menzionato ;

- **che** con nota del 20/06/2025, acquisita al prot. ZIPA al n. 808 del 25/06/2025, lo studio notarile Francesco Acerbi di Carpi , incaricato della vendita della porzione di fabbricato autorizzata con ordinanza n. 1 del 14/01/2025 sopraccitata, ha comunicato che è interesse delle parti di cui all'atto in parola , procedere, contestualmente al succitato trasferimento, alla costituzione di servitù di passaggio interessanti il compendio immobiliare in oggetto , al fine di disciplinare il transito di mezzi e persone nell'area esterna al fabbricato (originariamente unitario) a seguito di alienazione, richiedendo al Consorzio se la costituzione delle servitù di passaggio predette, essendo un diritto di godimento a favore di terzi, debba essere preventivamente autorizzata in base a quanto prescritto dal contratto del 26/06/2003 rep.n. 55230 a rogito notaio o Pane di Jesi;
- **che** con nota del 27/06/2025 il Commissario Liquidatore del Consorzio ha provveduto a chiarire le motivazioni per le quali si rende necessario ottenere il preventivo benestare ZIPA per la costituzione della richiesta servitù in base al Regolamento per l'assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento di attività produttive ZIPA, richiedendo la domanda di autorizzazione corredata della bozza di atto notarile, e relativa documentazione esplicativa;
- **che** con nota del 03/10/2025 lo studio notarile Acerbi ha presentato la bozza di atto costitutivo di servitù, allegata all'ordinanza sotto la lettera A1), corredata di planimetria delle aree interessate dalla costituenda servitù (all.A2), con dettaglio e regolamentazione delle modalità di utilizzo;
- **che** gli esiti della istruttoria tecnico-amministrativa condotta dagli uffici consortili – sulla base delle indicazioni risultanti dalle volontà espresse dalle parti interessate al perfezionamento dell'operazione nonché dei documenti depositati agli atti del Consorzio – rivelano la sussistenza dei presupposti per il rilascio della richiesta autorizzazione;
- **visto e richiamato** il regolamento l'assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento di attività produttive per 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) ed in particolare l'art. 5 **comma 2, lett. c)** che testualmente recita:

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.

IN LIQUIDAZIONE

- 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 aente 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 aente 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 aente 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..).
- **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 28/06/1974, rep. n. 74598/13591, registrato a Jesi il 19/08/1974 al n. 1479 – modello I, vol. 169, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ancona il 23/08/1974 al n. 11625 del reg. ord. e n. 8392 del reg. part., del 26/06/2003, rep. n. 55230/10666, registrato a Jesi il 04/07/2003 al n. 96 Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ancona il 05/07/2003 al n. 8787 del reg. part. e di fusione del 20/09/2012 rep. n. 66764/16095 a rogito notaio Marcello Pane di Jesi, registrato il 4/10/2012 al n. 1415 serie 1T e trascritto in Ancona il 5/10/2012 al n.

IN LIQUIDAZIONE

12415 del reg. particolare ed in funzione a quanto previsto dal "Regolamento per l'assegnazione delle aree" (All. B) approvato con le deliberazioni sopracitate, che la ditta "POSSANZINI E BARCHETTA S.R.L." e la società " OILFLEX S.R.L." si obbligheranno ad accettare e riportare nell'atto di costituzione di servitù;

- **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 autorizzare**, per quanto di competenza, la ditta "Possanzini e Barchetta srl" con sede a Jesi Via Pastore 6, e la ditta OILFLEX srl con sede a Modena Via Toscanini 150, a costituire le servitù sugli immobili ricadenti nell'area ZIPA di Jesi , meglio individuati nella planimetria allegata sotto la lettera A2) e con le modalità specificate nello schema di atto costitutivo di servitù, redatto dallo studio notarile Acerbi di Modena, allegato alla presente ordinanza commissariale, sotto la lettera A1), considerando tale documentazione come parte integrante e sostanziale della corrente ordinanza commissariale;
- 3) **di determinare** – ancora conseguentemente ed ulteriormente per l'effetto – che nulla osta, pertanto, all'operazione del compendio immobiliare in oggetto, come definito nel punto di dispositivo che precede e nelle premesse sopra estese;
- 4) **di precisare** che la presente autorizzazione – e la determinazione di nulla osta alla medesima sottesa – è rilasciata esclusivamente in relazione ed ai fini delle attribuzioni e prerogative istituzionali di questo Consorzio e comunque sulla base dei soli elementi istruttori resi disponibili;
- 5) **di stabilire** che la presente autorizzazione è subordinata alla riproposizione e quindi all'inserimento nel testo contrattuale delle clausole limitative della circolazione del bene, come indicato nelle sopra estese premesse;
- 6) **di confermare**, pertanto, tutte le clausole ed i vincoli preesistenti contenuti nei citati atti di compravendita del 28/06/1974, rep. n. 74598/13591, registrato a Jesi il 19/08/1974 al n. 1479 – modello I, vol. 169, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ancona il 23/08/1974 al n. 11625 del reg. ord. e n. 8392 del reg. part., del 26/06/2003, rep. n. 55230/10666, registrato a Jesi il 04/07/2003 al n. 96 Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ancona il 05/07/2003 al n. 8787 del reg. part. e di fusione del 20/09/2012 rep. n. 66764/16095 a rogito notaio Marcello



CONSORZIO
ZONE
IMPRENDITORIALI
PROVINCIA
ANCONA

IN LIQUIDAZIONE

Pane di Jesi , registrato il 4/10/2012 al n. 1415 serie 1T e trascritto in Ancona il 5/10/2012 al n. 12415 del reg. particolare, in quanto compatibili con la situazione attuale, con particolare riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile e nel rispetto del " Regolamento per l'assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento delle attività produttive", approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 3357 del 21/09/99, modificato con deliberazione del Consiglio Generale n. 588 del 10 ottobre 2012, tutte esecutive ai sensi di legge, (All. B) che dovranno essere accettate in toto dalle società interessate dall'operazione

- 7) **di prescrivere – ai fini di efficacia della presente autorizzazione e sotto comminatoria di opposta inefficacia in difetto e ferma rimanendo l'eventuale iniziativa di revoca da parte di questo Consorzio – che:** a1) le ditte POSSANZINI E BARCHETTA S.R.L." e "OILFLEX S.R.L.". dovranno sottoscrivere una dichiarazione, da riportare nell'atto costitutivo di servitù con la quale confermino l'accettazione di tutte le clausole del regolamento ZIPA, approvato con deliberazione n. 3357 del 21/09/1999, modificato con deliberazione del Consiglio Generale n. 588 del 10 ottobre 2012, 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 alle ditte interessate; a1.1.1) gli atti stipulati 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 ordinanza;
il tutto sotto la responsabilità del Notaio rogante e delle società interessate;
- 8) **di comunicare** il presente nulla osta alle parti interessate previo inserimento nell'apposito registro delle ordinanze commissariali, ferma rimanendo ogni altra misura di pubblicità prevista dallo statuto, dai regolamenti ovvero dalla legge;
- 9) **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile, stante l'urgenza segnalata dalle parti richiedenti l'autorizzazione.

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE
(Dott. Massimo Bacci)

ALL. M)

Repertorio n.

Raccolta n.

ATTO COSTITUTIVO DI SERVITU'

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno [X].

In [X].

Davanti a me Avv. Francesco Acerbi, notaio iscritto al Collegio notarile del Distretto di Modena, con residenza in Soliera,

sono comparsi

- POSSANZINI Franco, nato a Jesi (AN) il giorno 19 aprile 1967 domiciliato ove infra per la carica, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e, quindi, legale rappresentante della società "**POSSANZINI E BARCHETTA - S.R.L.**", con sede in Jesi (AN), Via G. Pastore n. 6, con capitale sociale di euro 50.000,00 (cinquantamila), interamente versato, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese delle Marche 02092160429, R.E.A. numero 160520, in forza dei poteri attribuiti con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data [X], cui si fa riferimento;

- FERRARINI Alberto, nato a Modena (MO) il giorno 5 luglio 1961 domiciliato ove infra per la carica, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e, quindi, legale rappresentante della società "**OILFLEX S.R.L.**", con sede in Modena (MO), Via Toscanini n. 150, con capitale sociale di euro 99.000,00 (novantanovemila virgola zero zero), interamente versato, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Modena 02657270365, R.E.A. numero MO - 319966, in forza dei poteri attribuiti con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data [X], cui si fa riferimento.

Dette parti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale si conviene e stipula quanto segue.

ART. 1) CONSENSO E OGGETTO

Le società "**POSSANZINI E BARCHETTA - S.R.L.**" e "**OILFLEX S.R.L.**" convengono di costituire:

- I -

SERVITU'

di passaggio carraio nell'accesso e recesso dalla strada pubblica

a favore

- della porzione del fabbricato urbano a uso industriale posto in Comune di **Jesi (AN)**, Via Giulio Pastore n. 6, costituita da un capannone ad uso industriale con relativa area cortiliva di pertinenza esclusiva e area urbana ugualmente pertinenziale, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

**particella 138, sub. 15, Via Giulio Pastore n.6, piano T,
cat. D/7, rendita euro 5.478,14;**

**particella 138, sub. 7, Via Giulio Pastore, piano T, cat.
F/1, mq 102;**

a carico

- dell'area cortiliva di pertinenza della porzione del fabbricato urbano a uso industriale posto in Comune di **Jesi (AN)**, Via Giulio Pastore n. 6, costituita da un capannone ad uso industriale, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

Foglio 24,

**particella 138, sub. 16, Via Giulio Pastore n.6, piano T,
cat. D/7, rendita euro 5.996,76**

In confine con [x]

- II -

a favore

- della porzione del fabbricato urbano a uso industriale posto in Comune di **Jesi (AN)**, Via Giulio Pastore n. 6, costituita da un capannone ad uso industriale con annessa area esterna di pertinenza esclusiva, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

Foglio 24,

**particella 138, sub. 16, Via Giulio Pastore n.6, piano T,
cat. D/7, rendita euro 5.996,76;**

a carico

- dell'area cortiliva di porzione del fabbricato urbano a uso industriale posto in Comune di **Jesi (AN)**, Via Giulio Pastore n. 6, costituita da un capannone ad uso industriale con relativa area cortiliva di pertinenza esclusiva e area urbana ugualmente pertinenziale, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

Foglio 24,

**particella 138, sub. 15, Via Giulio Pastore n.6, piano T,
cat. D/7, rendita euro 5.478,14;**

**particella 138, sub. 7, Via Giulio Pastore, piano T, cat.
F/1, mq 102;**

In confine con [x]

ART. 2) ESERCIZIO DELLE SERVITU'

a) le Parti e i loro aventi causa dovranno assicurarsi di lasciare sufficiente spazio libero carrabile affinché possano circolare, almeno a senso unico, anche i veicoli più ingombranti ordinariamente previsti dal C.d.s. quali a titolo di mero esempio, autotreni ed autoarticolati;

b) senza che ciò possa comportare la concessione reciproca di una servitù di sosta e/o di fermata, sarannomesse brevi interruzioni del passaggio per contingenti ed eccezionali motivi di carico/scarico in corso;

c) potranno essere previste anche interruzioni del passaggio più lunghe per ragioni di manutenzione straordinaria quali ad esempio per asfaltatura del piazzale che andranno previamente

QUA1

comunicate per iscritto, con almeno due settimane di anticipo, e dovranno essere contenute per durare il minor tempo possibile;

d) il cancello carrabile del subalterno 15 che apre su Via G. Pastore deve essere tenuto aperto in orario lavorativo (o per quelle diverse fasce orarie preventivamente concordate tra le Parti) e disponibile per le necessità delle attività commerciali esercitate sulla Particella 138 del Foglio 24;

Au 41)

e) in caso di modifiche all'attuale stato di fatto del cancello carrabile di cui al precedente punto d), la luce di passaggio non potrà comunque essere diminuita o il passaggio reso oggettivamente più difficoltoso;

f) nel caso in cui la recinzione e il cancello a protezione dei fabbricati venissero temporaneamente o permanentemente compromessi, la servitù di passaggio in oggetto rimarrà sospesa fintanto che la recinzione e il cancello non vengano ripristinati e riparati;

g) nei casi di cui al punto f) che precede, la Parte la cui porzione di recinzione e cancello non risulta compromessa, a fronte dell'inerzia ed incuria dell'altra Parte, avrà diritto di realizzare, a proprie spese e a protezione della propria porzione, una recinzione con eventuale cancello al confine tra i terreni di cui ai subalterni 15 e 16, per la cui gestione si seguiranno le regole di cui ai precedenti punti d) ed e).

Ai sensi dell'art. 1067 cod. civ., il titolare di ciascun fondo dominante non può fare innovazioni che rendano più gravosa la condizione del fondo servente; per converso, il titolare di ciascun fondo servente non può compiere alcuna cosa che tenda a diminuire l'esercizio della servitù o a renderlo più incomodo.

Ai sensi dell'art. 1068 cod. civ., il titolare di ciascun fondo servente non può trasferire l'esercizio della servitù in luogo diverso da quello nel quale è stata stabilita originalmente; tuttavia, se l'originario esercizio è divenuto più gravoso per il fondo servente, o se impedisce di fare lavori, riparazioni o miglioramenti, il titolare del fondo servente può offrire al titolare dell'altro fondo un luogo egualmente comodo per l'esercizio dei suoi diritti, e questi non può rifiutarlo; infine, il cambiamento di luogo per l'esercizio della servitù si può del pari concedere su istanza del titolare del fondo dominante, se questi prova che il cambiamento riesce per lui di notevole vantaggio e non reca danno al fondo servente.

Ai sensi dell'art. 1069, comma 2, cod. civ., le spese per l'attuazione, la conservazione e la manutenzione delle servitù sono a carico di [x].

ART. 3) GARANZIE

A ogni effetto di legge, ciascuna parte concedente la servitù garantisce la piena titolarità e disponibilità del fondo ser-

vente, per essere agli stessi pervenuto in forza di [x] e che lo stesso è libero da oneri, vincoli, gravami, iscrizioni o trascrizioni, che possano pregiudicare la costituzione o l'esercizio della servitù, a eccezione di:

[x]

ART. 4) PREZZO, MODALITA' DI PAGAMENTO, MEDIAZIONE

Le parti dichiarano che il prezzo della presente costituzione di servitù è fissato, a corpo, in euro [x], oltre a I.V.A., pari a euro [x], e, così, per complessivi euro [x].

Le parti dichiarano che il prezzo come sopra convenuto, unitamente all'intero ammontare dell'I.V.A., è stato interamente pagato, prima e fuori del presente atto, mediante [x] la parte alienante, con la sottoscrizione del presente atto, rilascia alla parte acquirente quietanza dell'intero prezzo;

Ciascuna parte del presente atto dichiara di non avere esercitato la facoltà di depositare il prezzo di cui sopra presso il notaio rogante, prevista dall'art. 1, comma 63, lett. c), l. n. 147 del 2013, e, comunque, ove occorra, vi rinuncia esplicitamente, dichiarando di essere stata edotta dal notaio stesso del contenuto della citata norma.

Ai fini dell'art. 35, comma 22, d.l. n. 223 del 2006, convertito dalla l. n. 248 del 2006, le parti dichiarano, ai sensi degli artt. 38, 47 e 48 d.P.R. n. 445 del 2000, previamente ammonite mediante richiamo delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato d.P.R. per le ipotesi di falsità in atto e dichiarazioni mendaci:

- che le modalità di pagamento del corrispettivo sono quelle sopra analiticamente indicate e
- ciascuna per quanto di propria spettanza, che la presente cessione è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. cod. civ..

ART. 5) IPOTECA LEGALE

La parte concedente rinuncia all'ipoteca legale.

ART. 6) CONSEGNA ED EFFETTI

Gli effetti del presente atto decorrono, tra le parti, da oggi.

Ciascuna parte concessionaria viene immessa da oggi nel possesso della servitù costituita con il presente atto; pertanto, da oggi ciascuna parte concessionaria avrà il pieno esercizio di detta servitù.

ART. 7) NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

I comproprietari, ciascuno per quanto di propria spettanza e sotto la rispettiva personale responsabilità, consapevoli della rilevanza penale del loro comportamento ai sensi dell'art. 55 d.lgs. n. 231 del 2007, dichiarano:

- di essere a conoscenza che le informazioni e gli altri dati forniti in occasione dell'istruttoria e della stipula del presente atto saranno impiegati dal notaio rogante ai fini degli adempimenti previsti dal citato d. lgs.;
- che tali informazioni e dati sono aggiornati.

ART. 8) SPESE

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente.

Io notaio dell'atto ho dato lettura alla parte comparente che lo approva e conferma.

Scritto da persona di mia fiducia e completato da me notaio su due fogli per cinque pagine.

Sottoscritto alle ore

ALLAN

all 12)

12

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 1º, 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 1º, 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 1º 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 24º e seguenti della legge 28 dicembre 1995 n. 549, ed ogni altra disposizione di legge o regolamentare attuativa e/o modificativa, anche sopravvenuta.
4. Gli interessati debbono altresì impegnarsi, con la domanda di assegnazione, ad osservare le norme urbanistiche, tecniche ed igienico-sanitarie vigenti nel territorio del Comune nel quale ricade l'iniziativa, nonché la disciplina regolamentare del Consorzio inerente all'utilizzo di ogni servizio che il Consorzio stesso mette a disposizione delle infrastrutture ed iniziative imprenditoriali.
5. Nella domanda di assegnazione, inoltre, gli interessati debbono dare atto di avere preso visione degli immobili e che gli stessi sono idonei allo svolgimento dell'iniziativa sotto ogni profilo, compresi quelli igienici, sanitari ed ambientali e che è stata espletata – ove necessario – l'attività di bonifica da eventuali ordigni esplosivi e/o residuati bellici; in caso contrario, devono impegnarsi, a propria cura e spese e senza responsabilità del Consorzio, all'esecuzione di tale operazione prima della stipula della vendita.
6. Nella domanda dev'essere specificato se l'interessato intende procedere

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

Articolo 5 (destinazione degli immobili)

1. Gli immobili di cui all'articolo 3, lett. a) e b), devono essere dall'acquirente destinati esclusivamente alla localizzazione di insediamenti produttivi, servizi, nonché di ogni altra attività contemplata all'articolo 1, e possono essere trasferiti ad imprenditori costituiti in forma individuale o associata.
2. L'atto di cessione deve contenere:
 - a) l'indicazione dell'attività imprenditoriale da svolgere sull'immobile oggetto di trasferimento e l'impegno dell'acquirente di avviare l'attività entro il termine perentorio stabilito nell'atto di cessione;
 - b) l'impegno dell'acquirente a mantenere sull'immobile l'attività imprenditoriale iniziale, o altra conforme alle previsioni di cui al precedente articolo 1, per un periodo non inferiore a 20 anni dalla stipula. In caso di attività diversa da quella iniziale ma conforme alle previsioni di cui all'art. 1, l'avvio dell'attività medesima è comunque subordinato al preventivo assenso del Consorzio.
 - c) l'impegno dell'acquirente, in caso di vendita, locazione o costituzione sull'immobile di qualunque altro diritto di godimento a favore di terzi, ad acquisire il preventivo assenso da parte del Consorzio ed a riprodurre nel relativo contratto i medesimi impegni di cui alle precedenti lettere a) e b) e l'impegno del terzo all'osservanza degli obblighi di cui alla presente lett. c). L'acquirente è esonerato dagli impegni di cui alla presente lettera c) nel caso in cui il trasferimento in proprietà o in godimento a favore di terzi riguardi uffici e/o unità commerciali inseriti in complessi edilizi direzionali, intendendo come tali i complessi edilizi caratterizzati dalla presenza di parti e/o impianti comuni (a titolo esemplificativo scale, parcheggi, ascensori, impianti, dotazioni antincendio, autorimessa, etc..).
3. E' in facoltà del Consorzio effettuare controlli finalizzati a verificare l'adempimento degli obblighi di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
4. In caso di inadempimento da parte dell'assegnatario ad una qualsiasi delle obbligazioni di cui alle lettere a), b) e c) del precedente comma, il Consorzio può procedere alla risoluzione di diritto del contratto di vendita.
5. Se l'immobile è libero da manufatti, impianti o altre strutture di difficoltosa rimozione, la risoluzione, che deve essere preceduta da diffida a cessare dalla condotta inadempiente con assegnazione di un termine perentorio, ed i cui effetti decorrono automaticamente dal ricevimento, da parte dell'acquirente o del suo aente 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. Decoro 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.

An B)

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 2º 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 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 4º implica la decadenza del diritto dell'interessato alla realizzazione dell'iniziativa.

Articolo 13 (deroghe)

Al. B)

1. In casi di:
 - a) comprovata ed estrema urgenza;
 - b) necessità di realizzare iniziative ed infrastrutture di particolare complessità e rilevanza, economica e tecnica;
 - c) necessità di conformare gli atti di assegnazione, vendita o locazione ad accordi e convenzioni intervenuti con i Comuni consorziati o con altri enti;
 - d) opportunità di indire procedure d'asta in relazione alla peculiarità del bene oggetto di procedura;
- il Consorzio, con delibera motivata, può derogare alle disposizioni del presente regolamento, fermo restando l'obbligo di assicurare le finalità ed i programmi consortili.

Articolo 14 (norma finale)

1. Il Consorzio può stabilire particolari forme di incentivazione per il processo di sviluppo economico ed occupazionale nelle aree di sua competenza, anche in relazione agli oneri di manutenzione delle infrastrutture realizzate, ed anche in collaborazione con altri soggetti ed enti, consorziati e non.
2. Nell'ipotesi di cui al comma 1º 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.



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 li,04/12/2025.....

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

Per copia conforme all'originale, per usi amministrativi.

Jesi li,04/12/2025.....

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