

IN LIQUIDAZIONE

COPIA

Ordinanza Commissario Liquidatore	N . 15	del 07/09/2026	Prot. N . 898
-----------------------------------	--------	----------------	---------------

Area ZIPA di Corinaldo -Ditta Eurotecnica di Manna Romolo e Remo srl - Autorizzazione a vendere immobile di proprietà alla BCC LEASING SPA con successiva locazione finanziaria alla ditta DYNATEC SRL di Corinaldo

Area ZIPA di Corinaldo -Ditta Eurotecnica di Manna Romolo e Remo srl - Autorizzazione a vendere immobile di proprietà alla BCC LEASING SPA con successiva locazione finanziaria alla ditta DYNATEC SRL di Corinaldo

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Premesso:

- **che** con contratto a rogito Notaio Lucilla Lattanzi di Corinaldo del 28/06/2002, Rep. N. 5289/1735 – registrato a Senigallia il 04/07/2022 al n. 1010 serie 1V, il Consorzio Z.I.P.A. cedeva il lotto n.D2.2M distinto al catasto Terreni del Comune di Corinaldo al Foglio 12, mappale 537 della superficie di mq. 2377, alla Ditta EUROTECNICA di Manna Romolo e Remo s.n.c, con sede in Corinaldo, Via Olmigrandi, 69, facente parte dell'area ZIPA in località San Isidoro di Corinaldo, per l'edificazione di un opificio industriale per la produzione di cartucce per stampanti;
- **che** l'art. 5 co. 3 del soprarichiamato contratto di compravendita del 28/06/2002 Rep. 5289/1735, che, 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** gli artt. 6, 7 e 8 del soprarichiamato contratto di compravendita del 28/06/2002 Rep. 5289/1735, che, tra l'altro, testualmente recitano:

Art. 6

La proprietà e ogni altro diritto di godimento sui beni oggetto di trasferimento sui quali non sia stata avviata l'attività imprenditoriale di cui all'articolo 5 non sono cedibili, totalmente o parzialmente, sia da parte della Ditta che dai suoi aventi causa, per il periodo di tre anni decorrenti dalla assegnazione definitiva, salvo preventivo assenso esplicito da parte del Consorzio.

Analogo divieto, salvo preventivo assenso esplicito del Consorzio, vige nel caso di cessione di una quota del capitale sociale della Ditta superiore al 50%. La Ditta si impegna a riprodurre tale divieto negli eventuali atti di cessione stipulati con i terzi acquirenti.

La Ditta si impegna a comunicare al Consorzio la modifica della propria struttura e della propria ragione sociale, mediante invio di lettera raccomandata A/R entro dieci giorni dalla intervenuta variazione.

Art. 7

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

Art. 8

In caso di inadempimento da parte della società assegnataria 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

IN LIQUIDAZIONE

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 € 2455,44 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 detrarre altresì dal prezzo dell'immobile di cui ai suddetti 2° e 3° comma del presente articolo, dedotta in ogni caso la penale, e fatto comunque salvo il risarcimento di eventuale danno.

Le parti si danno reciprocamente atto che le suindicate cause di risoluzione del presente contratto non pregiudicano l'applicabilità dell'art.63 della legge 23 dicembre 1998 n.448, rispetto al quale costituiscono fattispecie alternative e/o aggiuntive."

- **che** la società acquirente ha provveduto ad edificare sull'area compravenduta lo stabilimento e quindi avviare la propria attività nei termini previsti dal contratto di compravendita;
- **che** con nota del 25/06/2026, acquisita al prot. ZIPA al n. 687, integrata con note del 18/07/2026 prot. Zipa n.783 e del 27/08/2026 prot. ZIPA n. 898, la ditta EUROTECNICA di Manna Romolo e Remo srl, con sede a Corinaldo, Via Olmi grandi 69, ha richiesto, il benestare per la vendita dell'immobile di proprietà distinto al Catasto Fabbricati del comune di Corinaldo a:
 - Foglio 12, mappale n. 559, Piano T- 1, Categoria D/7, Rend. Catastale € 2454,00;
- **che** il compendio immobiliare sopradescritto - come meglio individuato nella vax allegata (All. A1), visura catastale allegata (All. A2), planimetria catastale allegata (All.A3), CDU (All. A4), dovrebbe essere, per come prospettato dalla parte alienante, venduto alla BCC LEASING S.P.A., Via Lucrezia Romana 41/47 Roma, avente come oggetto sociale: "La società ha per oggetto l'esercizio dell'attività bancaria con particolare riferimento, nel settore degli impieghi, all'attività di locazione finanziaria di qualsiasi genere, sia ordinaria che agevolata, nonché l'attività di intermediazione assicurativa nelle forme e modalità consentite alle banche. Il Consiglio di amministrazione determina le forme e le modalità delle raccolte e degli impieghi

IN LIQUIDAZIONE

nel rispetto delle disposizioni emanate dalla Capogruppo nell'ambito della sua attività di direzione e coordinamento...."con successiva locazione finanziaria del medesimo immobile in favore della ditta DYNATEC SRL, con sede a Corinaldo, Via Crocefissetto, 17., svolgente la seguente attività: "Fabbricazione ed installazione macchine e apparecchi sollevamento e movimentazione";

- **che** - come si evince dalla documentazione presentata depositata agli atti di questo Consorzio – sono presenti la visura catastale (All. A2), la documentazione per le verifiche antimafia ai sensi del D.lgs. n. 159/2011 e s.m.i., le visure C.C.I.A. relative alle società interessate, i relativi statuti e atti costitutivi, gli atti di provenienza, le dichiarazioni in tema di riservatezza dei dati personali e le 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 la richiesta di Comunicazione ai sensi dell'art. 91 del D. l.g.s. n. 06/09/2011 e successive modifiche ed integrazioni della società interessate dall' autorizzazione;
- **che** il Consorzio ZIPA in data 07/07/2026 ha provveduto a richiedere alla BDNA Banca Dati Nazionale Antimafia del Ministero dell'Interno la richiesta di Comunicazione ai sensi dell'art. 91 del D. lgs. n. 06/09/2011 e successive modifiche ed integrazioni della società "BCC LEASING SPA";
- **che** con nota prot. n. ANUTG_Ingresso_0099776-20260707 il sistema SI. CE. ANT della B.D.N.A., informa che il Ministero dell'interno esperiti gli accertamenti di legge, attesta che a carico della società EUROTECNICA di Manna Romolo e Remo SRL e dei relativi soggetti di cui all'art. 85 del D. Lgs.n. 159/2011, richiesti dal Consorzio, non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.l.g.s. n. 159/2011;
- **che** con nota prot. n. ANUTG_Ingresso_0099772-20260707 il sistema SI. CE. ANT della B.D.N.A., informa che il Ministero dell'interno esperiti gli accertamenti di legge, attesta che a carico della società DYNATEC SRL e dei relativi soggetti di cui all'art. 85 del D. Lgs.n. 159/2011, richiesti dal Consorzio, non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.l.g.s. n. 159/2011;
- **che** tra i compiti istituzionali del Consorzio ZIPA sono ricompresi la promozione e lo sviluppo economico delle aree produttive di competenza favorendo l'insediamento di nuove attività imprenditoriali finalizzate alla creazione di nuove maestranze;
- **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 sopra enunciati;
- **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;
- **che** il regolamento per l'assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento di attività produttive è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione ZIPA 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);
- **che** lo schema di contratto di vendita di immobili nell'ambito territoriale del Consorzio ZIPA è stato approvato dal C.d.A. con propria deliberazione n. 3358, integrato con deliberazione n. 3366 dell'08/10/1999, assunta dal C.d.A. in data 19/11/1999, modificato con deliberazioni n° 3372 del 19/11/99 e n° 3719 del 07/10/2004, tutte esecutive ai sensi di legge (All. C);
- **preso atto** delle finalità delle operazioni di cui si chiede l'autorizzazione, fermo restando il rispetto degli obblighi imposti con il contratto di compravendita del 28/06/2002 rep. N.5289/1735 a rogito Notaio Lucilla

IN LIQUIDAZIONE

Lattanzi di Corinaldo – registrato a Senigallia il 04/07/2022 al n. 1010 serie 1V, in funzione a quanto previsto dal "Regolamento per l'assegnazione delle aree" (All. B) e dallo "Schema di contratto tipo" (All. C) approvati con le deliberazioni sopracitate, che la BCC LEASING spa si obbligherà ad accettare e riportare nel redigendo atto di compravendita dell'immobile, subordinatamente ai regolamenti comunali vigenti, in particolare per quanto riguarda la destinazione d'uso dell'immobile e quindi in sintonia con la destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. del comune di Corinaldo;

- **preso atto** delle finalità delle operazioni di cui si chiede l'autorizzazione, fermo restando il rispetto degli obblighi imposti con il contratto di compravendita del 28/06/2002 rep. N.5289/1735 a rogito Notaio Lucilla Lattanzi di Corinaldo – registrato a Senigallia il 04/07/2022 al n. 1010 serie 1V, in funzione a quanto previsto dal "Regolamento per l'assegnazione delle aree" (All. B) e dallo "Schema di contratto tipo" (All. C) approvati con le deliberazioni sopracitate, che la BCC LEASING spa e la ditta DYNATEC srl si obbligheranno ad accettare e riportare nel redigendo atto di locazione finanziaria dell'immobile, subordinatamente ai regolamenti comunali vigenti, in particolare per quanto riguarda la destinazione d'uso dell'immobile e quindi in sintonia con la destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. del comune di Corinaldo;
- **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 l'effetto e per quanto di competenza – la ditta EUROTECNICA di Manna Romolo e Remo srl, con sede a Corinaldo, Via Olmi grandi 69,, a vendere l'immobile facente parte del compendio ZIPA di Corinaldo, distinto al Catasto fabbricati del Comune di Corinaldo a:
 - Foglio 12, mappale n. 559, Piano T- 1, Categoria D/7, Rend. Catastale € 2454,00;
3. **di riconoscere** – per quanto sopra ed a mezzo del presente atto – che viene oggi autorizzata la vendita del compendio immobiliare, sopra individuato, (come meglio individuati nella vax allegata, All.to. A1), visura catastale allegata (All.to A2), planimetria catastale allegata (All.to A3), e dalla documentazione allegata alla richiesta, subordinatamente agli esiti favorevoli delle verifiche di conformità alle normative comunali vigenti ed alla destinazione urbanistica prevista secondo il PRG del Comune di Corinaldo (vedi CDU All.A4), alla "BCC LEASING spa" con sede a Roma, Via Lucrezia Romana, 43/47, avente l'oggetto sociale di cui alle premesse, con successiva locazione finanziaria del medesimo immobile in favore della ditta DYNATEC SRL, con sede a Corinaldo, Via Crocefissetto, 17,, avente l'oggetto sociale di cui alle premesse;

IN LIQUIDAZIONE

4. **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;
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 di compravendita del 28/06/2002 rep. N.5289/1735 a rogito Notaio Lucilla Lattanzi di Corinaldo – registrato a Senigallia il 04/07/2022 al n. 1010 serie 1V,, in quanto compatibili con la situazione attuale, con particolare riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile e subordinatamente alle eventuali prescrizioni ed autorizzazioni comunali vigenti e nel rispetto del " *Regolamento per l'assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento delle attività produttive*", approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 3357 del 21/09/99, modificato con deliberazione del Consiglio Generale n. 588 del 10 ottobre 2012, tutte esecutive ai sensi di legge, (All. B) che dovranno essere accettate in toto dalla BCC LEASING spa e dello schema di contratto tipo di compravendita approvato dal C.d.A. con propria deliberazione n. 3358, integrato con deliberazione n. 3366 dell'08/10/1999, assunta dal C.d.A. in data 19/11/1999, modificato con deliberazioni n° 3372 del 19/11/99 e n° 3719 del 07/10/2004, tutte esecutive ai sensi di legge, (All. C);
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:
 - 8.1) la società BCC LEASING SPA dovrà sottoscrivere una dichiarazione da riportare nel contratto di compravendita dell'immobile con la quale confermi l'accettazione di tutte le clausole del Regolamento ZIPA, approvato con deliberazione n. 3357 del 21/09/1999, modificato con deliberazione del Consiglio Generale n. 588 del 10 ottobre 2012, e ribadisca testualmente gli impegni di cui agli articoli 5/6/7/8 dello schema di contratto tipo di compravendita (All. C) approvato dal C.d.A. con propria deliberazione n. 3358 del 21/09/1999, integrato con deliberazione n. 3366 dell'08/10/1999, modificato con deliberazioni n° 3372 del 19/11/99 e n° 3719 del 07/10/2004, tutte esecutive ai sensi di legge; per tutto quanto attiene alla specifica situazione così come rappresentata;
 - 8.2) gli impegni dovranno avere come riferimento temporale la data di comunicazione del presente provvedimento esecutivo alla ditta interessata;
 - 8.3) 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 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:
 - 9.1) la ditta DYNATEC SRL dovrà sottoscrivere una dichiarazione da riportare nel contratto di locazione finanziaria dell'immobile con la quale confermi l'accettazione di tutte le clausole del Regolamento ZIPA, approvato con deliberazione n. 3357 del 21/09/1999, modificato con deliberazione del Consiglio Generale n. 588 del 10 ottobre 2012, e ribadiscano testualmente gli impegni di cui agli articoli 5/6/7/8

IN LIQUIDAZIONE

dello schema di contratto tipo di compravendita (All. C) approvato dal C.d.A. con propria deliberazione n. 3358 del 21/09/1999, integrato con deliberazione n. 3366 dell'08/10/1999, modificato con deliberazioni n° 3372 del 19/11/99 e n° 3719 del 07/10/2004, tutte esecutive ai sensi di legge; per tutto quanto attiene alla specifica situazione così come rappresentata;

9.2) gli impegni dovranno avere come riferimento temporale la data di comunicazione del presente provvedimento esecutivo alla ditta interessata;

9.3) 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 delle società interessate;

10. 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.;

11. 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;

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

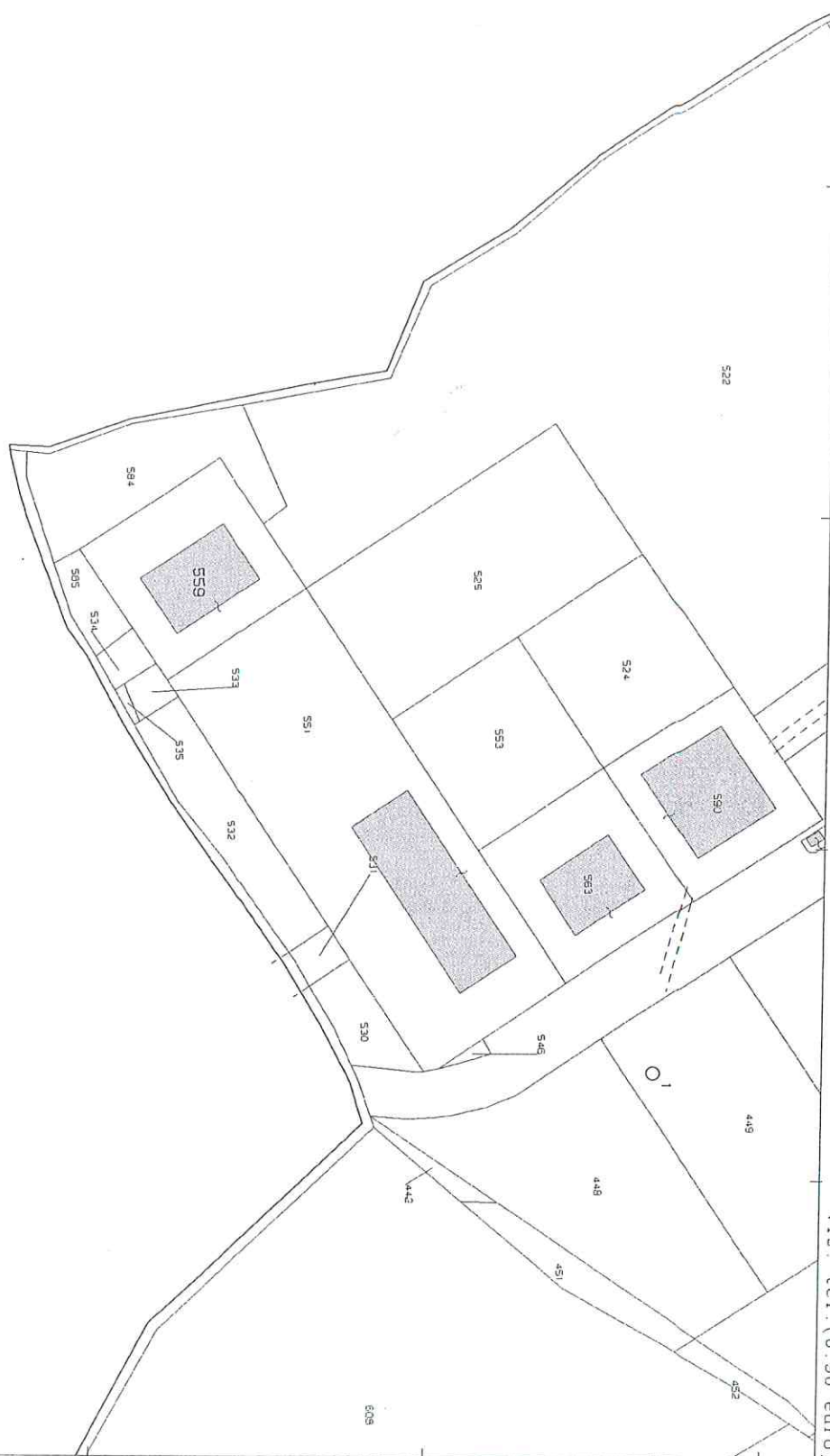
IL COMMISSARIO LIQUIDATORE
(Dott. Massimo Bacci)

N=4835700

E=2339500

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

1111



1 Particella: 559

Comune: (AN) CORINALDO
Foglio: 12

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
6-Mag-2022 14:26:8
Protocollo pratica T242444/2022

AUL A21

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2026

Data: 02/07/2026 Ora: 10.50.11 pag: 1 Fine

Visura n.: T115627/2026

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di CORINALDO (D007) provincia ANCONA
Soggetto individuato	EUROTECNICA DI MANNA ROMOLO & REMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in CORINALDO (AN) (CF: 01408760427)

I. Immobili siti nel Comune di CORINALDO (Codice D007) Catasto dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI														DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
N.	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da		Dati Ulteriori							
1		12	559				D/I				Euro 2.454,00	PASSO DELL' ACQUEDOTTO Piano T-1 VARIAZIONE del 06/05/2003 Pratica n. AN0155160 in atti dal 10/12/2004 CONVALIDA CLS PROPOSTO DALLA PARTE (n. 1348.1/2003)		Annotazione							

Immobile 1: Annotazione: di stadio: convalida cls proposto dalla parte - vedi nota prot.10107 del 30-09-2004

Totale: Rendita: Euro 2.454,00

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EUROTECNICA DI MANNA ROMOLO & REMO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	01408760427*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 23/12/2025 Pubblico ufficiale FEDERICI BARBARA Sede JESI (AN) Repertorio n. 11186 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 225.1/2026 Reperto PI di ANCONA in atti dal 12/01/2026	

Totale Generale: Rendita: Euro 2.454,00

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

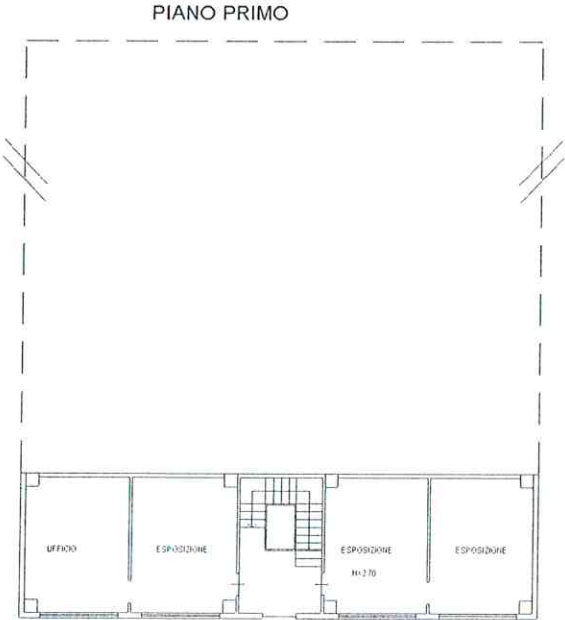
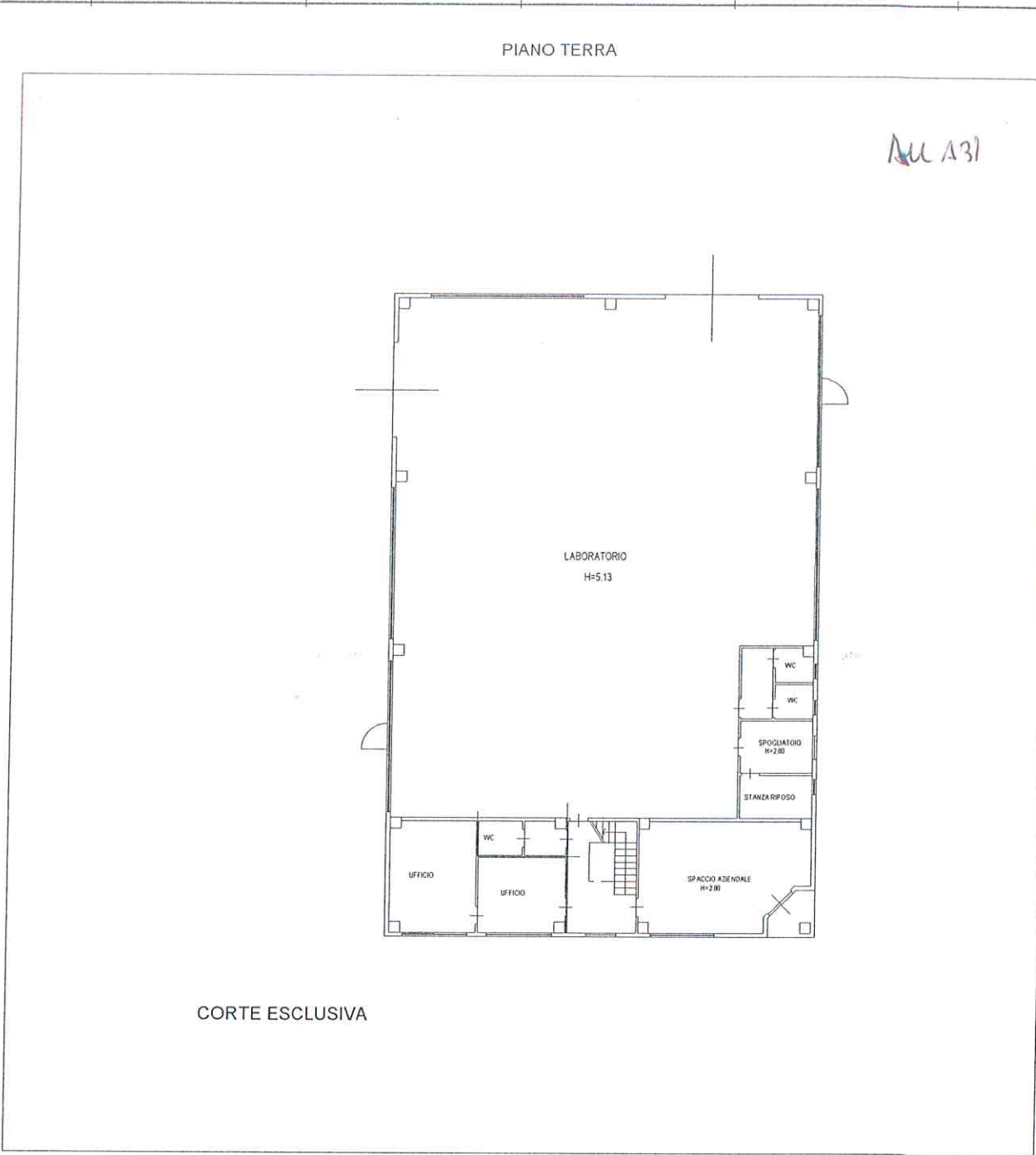
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 12
Particella: 559
Subalterno:

Compilata da:
Bizzarri Cristiano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Ancona
N. 1611

Dichiarazione protocollo n. 000128991 del 06/06/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di Corinaldo
Via Passo Dell'acquedotto
civ.

Agencia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Ancona

Scala 1: 200





UNIONE DEI COMUNI
MISA- NEVOLA
P.I. 02082790425
- UFFICIO URBANISTICA-
AMBIENTE-
Via del Corso 9 – 60013 Corinaldo (AN)
Ambito Territoriale Comune di
CORINALDO



ALL. 14)

Id bollo n. 01241313621626 del 02.07.2026

Prot. n. 3845

Data istanza: 03.07.2026

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
(Art. 30, 2° comma D.P.R. 380/2001)

IL RESPONSABILE DI SETTORE

Vista la domanda presentata dal sig. **MANNA ROMOLO**;

Visto lo strumento urbanistico comunale vigente: P.R.G. approvato con D.C.C. n. 42 del 25/09/2006;

Vista la Variante al P.R.G. approvata con D.C.C. n. 51 del 15.11.2012;

Vista la Variante al P.R.G. approvata con D.C.C. n. 34 del 20.10.2020;

Vista la variante al piano di lottizzazione Zipa approvato con Delibera di Giunta Municipale n. 93 del 24.06.2014;

Visti gli strumenti urbanistici sovracomunali: Piano Territoriale di Coordinamento (approvato con D.C.P. n. 117 del 28.07.2003) ed il Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con D.G.R.M. n. 116 del 21/01/2004;

Visto la **Deliberazione n. 67 del 26 maggio 2026** del Piano di bacino stralcio assetto idrogeologico del distretto idrografico dell'Appennino centrale per la gestione del rischio idraulico da alluvioni (PAI idraulico);

Vista la **Deliberazione n. 68 del 26 maggio 2026** del Piano di bacino stralcio assetto idrogeologico del distretto idrografico dell'Appennino centrale per la gestione del rischio da frana (PAI frane);

Visto l'Art. 30, 2° D.P.R. 380/2001;

CERTIFICA:

CHE l'area ubicata in questo comune in **ZONA ZIPA – PASSO DELL'ACQUEDOTTO** distinta al Catasto:

FOGLIO N°: 12

MAPPALE N°: 559

**RISULTA COME DI SEGUITO URBANISTICAMENTE DETERMINATA AI SENSI DEL
VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE**

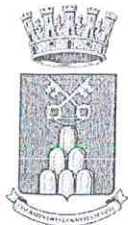
- Foglio n° 12, Mappale 559 della Sup. mq 2.377

Zona territoriale omogenea:

COMUNE DI CORINALDO
Tel .07167782-0-220-221
e-mail : m.manna@corinaldo.it
e-mail : m.barucca@corinaldo.it
fax : 0717978042

pec:
protocollo@pec.unionecomunimi
sa-nevola.it

COMUNE DI CASTELLEONE DI SUASA
Tel .071966113-071/2116654
e-mail : tec2@castelleone.disuasa.it
fax : 071966010



CORINALDO

UNIONE DEI COMUNI
MISA- NEVOLA
P.I. 02082790425
- UFFICIO URBANISTICA-
AMBIENTE-
Via del Corso 9 – 60013 Corinaldo (AN)
Ambito Territoriale Comune di
CORINALDO



CASTELLEONE DI
SUASA

Manna

ZONA D Art. 29 delle N.T.A. del P.R.G.
Sottozona D2 AMPLIAMENTI DELLE ZONE PRODUTTIVE Art. 31 delle N.T.A. del P.R.G.

In base al piano di lottizzazione Zipa - ZONA D2

- Il presente certificato conserva la sua validità per un anno dal rilascio salvo modifica degli strumenti urbanistici Comunali e/o sovracomunali;
- Che le zone sottoposte a "VINCOLO PAESAGGISTICO" sono riferite al D.Lgs. 42/2004;
- Gli Standards urbanistici sono contrassegnati nell'apposito elenco allegato al presente certificato;
- Si rilascia in formato digitale per gli usi consentiti dalla Legge.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

(Geom. Manna Massimo)

(Firma apposta in forma digitale ai sensi dell'art. 21 del D.lgs.vo n. 82 del 07/03/2005 ss.mm.ii. C.A.D.)

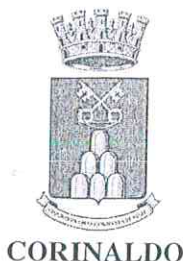
ALLEGATI:

- Estratto N.T.A.;
- Estratto catastale;
- Estratto P.R.G.;
- Variante al piano di lottizzazione approvata;

COMUNE DI CORINALDO
Tel .07167782-0-220-221
e-mail : m.manna@corinaldo.it
e-mail : m.barucca@corinaldo.it
fax : 0717978042

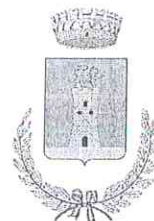
pec:
protocollo@pec.unionecomunimi
sa-nevola.it

COMUNE DI CASTELLEONE DI SUASA
Tel .071966113 -071/2116654
e-mail : tec2@castelleone.disuasa.it
fax : 071966010



CORINALDO

UNIONE DEI COMUNI
MISA- NEVOLA
P.I. 02082790425
- UFFICIO URBANISTICA-
AMBIENTE-
Via del Corso 9 – 60013 Corinaldo (AN)
Ambito Territoriale Comune di
CORINALDO



CASTELLEONE DI
SUASA

Am. 4)

Art. 29 - Zone D

NORME COMUNI PER LE SOTTOZONE D DEFINIZIONE

1. Le zone classificate "D" ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/1968 comprendono le parti di territorio comunale a prevalente destinazione produttiva, commerciale e direzionale.

DESTINAZIONI

2. Destinazioni d'uso: quelle stabilite per ciascuna sottozona.

PRESCRIZIONI

3. Lungo i confini interni e quelli stradali delle aree di pertinenza degli edifici dovranno essere messe a dimora piante d'alto fusto.

4. Le indagini geologiche preventive relative alle sottozone ricadenti in aree alluvionali debbono essere finalizzate anche alla valutazione delle condizioni di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee.

4bis. Le superfici libere delle nuove costruzioni, per quanto possibile, dovranno essere mantenute permeabili. Nell'ambito della verifica dell'effettiva capacità di ricezione del reticolo idrografico locale è opportuno che vengano valutate le modalità di convogliamento delle acque meteoriche provenienti dalle superficie dei tetti dei fabbricati se sia opportuno sversarle nel reticolo dei ricettori esistenti ovvero soluzioni alternative qualora questi risultino inadeguati.

4ter. Gli interventi non dovranno alterare le attuali capacità di accettazione e smaltimento delle acque.

CATEGORIE DI INTERVENTO

5. Categorie di intervento e strumenti di attuazione: quelli stabiliti per ciascuna sottozona.

INTERVENTI AMMESSI

6. Per gli ampliamenti, di cui all'art. 14 punto 2, lettera e.1), degli edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G. adeguato al P.P.A.R. (12/10/2002), valgono le distanze minime indicate stabilite al momento dell'edificazione dell'edificio oggetto di intervento.

ATTUAZIONE

1. -Tali zone sono di nuova espansione e sono assoggettate a Piano di lottizzazione esteso ad intero comparto urbanistico, così come perimetrato e numerato nelle tavole di zonizzazione 1/2000.

2. -Il progetto del Piano di lottizzazione comprenderà l'intera area del comparto perimetrato, tuttavia possono essere individuati sub-comparti, in relazione ad eventuali necessità esecutive, da definirsi in progetto e da sottoporre a convenzione. Tali frazionamenti in sub-comparti dovranno garantire il progetto della viabilità previsto nelle tavole grafiche del presente Piano. Tali sub-comparti dovranno garantire l'individuazione delle aree per attrezzature pubbliche previste per l'intero comparto, in unica posizione, in proporzione alla superficie del comparto e potranno essere attivati purché gli stessi siano funzionalmente autonomi dal punto di vista delle opere di

COMUNE DI CORINALDO
Tel. 07167782-0-220-221
e-mail : m.manna@corinaldo.it
e-mail : m.barucca@corinaldo.it
fax : 0717978042

pec:
protocollo@pec.unionecomunimi
sa-nevola.it

COMUNE DI CASTELLEONE DI SUASA
Tel. 071966113-071/2116654
e-mail : tec2@castelleone.disuasa.it
fax : 071966010



UNIONE DEI COMUNI
MISA- NEVOLA
P.I. 02082790425
- UFFICIO URBANISTICA-
AMBIENTE-
Via del Corso 9 – 60013 Corinaldo (AN)
Ambito Territoriale Comune di
CORINALDO



AU A4)

urbanizzazione e purché l'attuazione di ciascun sub-ambito non pregiudichi l'attuazione degli altri.

Art. 31 - Sottozone D2 Ampliamenti delle zone produttive

DESTINAZIONI

1. Destinazioni d'uso prevalenti: quelle di cui all'art.13, n. 8, 13, 14, 15, 16, 24, 26, 27, 30, 31, 32, 33, 40.
2. Destinazione d'uso ammessa, da aggiungersi a quelle prevalenti: residenza, nella misura massima di un alloggio (SUL max 120 m²) per ciascun edificio produttivo; sono inoltre ammesse le destinazioni di cui all'art.13, n. 4,6,7,10,11: la SUL riservata a queste destinazioni, sommata alla residenza, non può superare il 40% della SUL complessiva del comparto di intervento.
3. Questi rapporti percentuali dovranno essere tenuti presenti come indicazione di massima anche per le trasformazioni successive alla realizzazione dei comparti, comprese le eventuali variazioni per le destinazioni d'uso.

ATTUAZIONE

4. Strumenti d'intervento: intervento edilizio diretto per gli edifici esistenti; piani urbanistici attuativi estesi ai comparti individuati nelle planimetrie di Piano.
5. Nell'area ZIPA sono confermate, fino al termine della sua validità, le previsioni del piano attuativo vigente al momento dell'adozione del P.R.G., anche per quanto riguarda la zonizzazione.

CATEGORIE DI INTERVENTO

6. Sono previste le categorie di intervento di cui all'art. 14 per i punti seguenti:

1. lettere a), b), c), d);
2. lettere e1), e2), e3), e6), e7) , f);

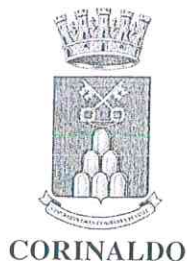
PRESCRIZIONI, INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

PARTICOLARI PRESCRIZIONI				
UTmax	=	0,45	mq/mq	
UFmax	=	0,70	mq/mq	
HMAX	=	9,50	ml	limitatamente ai silos ed alle parti di edificio in cui sono alloggiati impianti per i quali è adeguatamente documentata

COMUNE DI CORINALDO
Tel.07167782-0-220-221
e-mail : m.manna@corinaldo.it
e-mail : m.barucca@corinaldo.it
fax : 0717978042

pec:
protocollo@pec.unionecomunimi
sa-nevola.it

COMUNE DI CASTELLEONE DI SUASA
Tel.071966113-071/2116654
e-mail : tec2@castelleone.disuasa.it
fax : 071966010



UNIONE DEI COMUNI
MISA - NEVOLA
P.I. 02082790425
- UFFICIO URBANISTICA-
AMBIENTE-
Via del Corso 9 – 60013 Corinaldo (AN)
Ambito Territoriale Comune di
CORINALDO



Am. 14)

				la necessità di altezze superiori, è consentita un'altezza massima di ml. 15;
IC	=	50	%	
W	=	1,00		
DC	=	10,00	ml	DC = H max se il lotto è confinante con zone F, G e V; è ammesso l'accorpamento con edifici confinanti (DC = 0,00), previo assenso dei confinanti
DF	=	20,00	ml	è ammesso l'accorpamento con edifici confinanti (DC = 0,00), previo assenso dei confinanti
DS	=	10,00	ml	Nel caso di strade principali di collegamento la distanza minima deve essere di ml. 15,00
IP	=	200	n°/ha	

ULTERIORI PRESCRIZIONI

7. Per il rapporto con gli spazi pubblici si applicano le norme dell'art. 5 del DM 2/4/68, salvo quanto stabilito per i parcheggi nelle norme specifiche che seguono; le stazioni di rifornimento e distribuzione dei carburanti sono escluse dal conteggio.

8. Gli elementi diffusi del paesaggio agrario ricadenti nelle aree previste per l'espansione produttiva dovranno essere reintegrati in quantità e qualità nelle relative zone di verde previste per le aree stesse.

9. Norma specifica per la destinazione d'uso di cui al punto 1 dell'art. 13:

P	=	1,00	mq/10 mq SUL	
---	---	------	--------------	--

10. Norme specifiche per le destinazioni d'uso di cui ai punti 4, 6, 7, 11, dell'art. 13:

IF max	=	2	mc/mq	
IC max	=	60	%	



UNIONE DEI COMUNI
MISA- NEVOLA
P.I. 02082790425
- UFFICIO URBANISTICA-
AMBIENTE-
Via del Corso 9 - 60013 Corinaldo (AN)
Ambito Territoriale Comune di
CORINALDO



AL 461

H max		7,00	MI	
P	=	4,00	mq/10 mq SUL	

11. Norme specifiche per la destinazione d'uso di cui al punto 10 dell'art. 13:

IF max	=	2,7	mc/mq	
IC max	=	50	%	
H max		7,00	MI	
P	=	1,00	mq/10 mq SUL	

12. Norme specifiche per la destinazione d'uso di cui al punto 16 dell'art. 13:

IF max	=	0,3	mc/mq	
IC max	=	30	%	
H max		5,50	MI	
P	=	4,00	Mq/10 mq SUL	

13. Norme specifiche per le destinazioni d'uso di cui ai punti 26 e dell'art. 13:

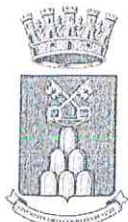
IF max	=	0,3	Mc/mq	
IC max	=	30%	%	
H max		4,00	MI	

14. Nella redazione dei piani urbanistici attuativi la localizzazione e quantità (devono comunque essere garantite le quantità minime previste dall'art. 4 e 5 del DM 2/4/1968 n°1444) delle aree e spazi pubblici rappresentata nelle planimetrie del Piano ha valore puramente indicativo.

COMUNE DI CORINALDO
Tel .07167782-0-220-221
e-mail : m.manna@corinaldo.it
e-mail : m.barucca@corinaldo.it
fax : 0717978042

pec:
protocollo@pec.unionecomunimi
sa-nevola.it

COMUNE DI CASTELLEONE DI SUASA
Tel .071966113-071/2116654
e-mail : tec2@castelleone.disuasa.it
fax : 071966010



CORINALDO

**UNIONE DEI COMUNI
MISA - NEVOLA
P.I. 02082790425
- UFFICIO URBANISTICA-
AMBIENTE-**

Via del Corso 9 – 60013 Corinaldo (AN)
Ambito Territoriale Comune di
CORINALDO



**CASTELLEONE DI
SUASA**

Al. An)

15. Il progetto del Piano di lottizzazione comprenderà l'intera area del comparto perimetrato, tuttavia possono essere individuati sub-comparti, in relazione ad eventuali necessità esecutive, da definirsi in progetto e da sottoporre a convenzione. Tali frazionamenti in sub-comparti dovranno avere una ST minima di 15000 mq (compresi i sub-comparti di fine intervento con una superficie minima di mq 5000). Tali sub-comparti dovranno comunque garantire l'individuazione delle aree per attrezzature pubbliche previste per l'intero comparto, in unica posizione, (anche se realizzate in tempi diversi) oltre che le norme definite successivamente;

16. - La viabilità individuata nelle tavole di zonizzazione del PRG, potrà subire modifiche in base a specifiche esigenze individuate nei progetti esecutivi, che possano migliorare l'inserimento nel territorio. Tali modifiche dovranno essere condivise ed approvate, in fase di progetto preventivo, dall'UTC e dalla C.E. del comune. La stessa viabilità sarà realizzata a cura e spese del lottizzante e avrà le seguenti caratteristiche:

- le aree parcheggio saranno alberate secondo quanto previsto negli art. 6 e 7 delle presenti norme;
- le aree pavimentate non carrabili saranno realizzate con materiale drenante;

16 bis. - Nel Comparto D2 sub comparti 4 e 5 potrà essere previsto un accesso alla Strada Provinciale n.12 alternativo alla proposta del PRG anche interessando zone e sottozone esterne al comparto attuativo medesimo previo accordo con i proprietari. Gli eventuali ampliamenti della sede stradale della Strada Provinciale per la realizzazione dell'incrocio costituiscono opere di interesse pubblico.

INTERVENTI AMMESSI

17. Possibilità di variazione fra le sottozone HP, VG, VR con l'obbligo di rispettare, comunque, le quantità minime di spazi pubblici stabilite dalle leggi vigenti

COMUNE DI CORINALDO
Tel. 07167782-0-220-221
e-mail : m.manna@corinaldo.it
e-mail : m.barucca@corinaldo.it
fax : 0717978042

pec:
protocollo@pec.unionecomunimi
sa-nevola.it

COMUNE DI CASTELLEONE DI SUASA
Tel. 071966113-071/2116654
e-mail : tec2@castelleone.disuasa.it
fax : 071966010

AN 141



N=4835700

E=2359500

1 Particella: 559

Comune: (AN) CORINALDO
Foglio: 12

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T116002/2026

2-Lug-2026 10:50:48

SOTTOSOGGETTO ED AREE (N.T.A.-TITOLO III)

	A.1	Centro storico di Corinaldo	art. 17
	A.2	Borgo storico Nord-Est	art. 18
	A.3	Borgo storico Sud-Ovest	art. 19
	A.4	Borgo storico Nord-Ovest	art. 20
	A.5	Borgo storico Nord-Est	art. 21
	A.6	Borgo storico Nord-Ovest	art. 22
	A.7	Borgo storico Nord-Est	art. 23
	A.8	Borgo storico Nord-Ovest	art. 24
	A.9	Borgo storico Nord-Est	art. 25
	A.10	Borgo storico Nord-Ovest	art. 26
	A.11	Borgo storico Nord-Est	art. 27
	A.12	Borgo storico Nord-Ovest	art. 28
	A.13	Borgo storico Nord-Est	art. 29
	A.14	Borgo storico Nord-Ovest	art. 30
	A.15	Borgo storico Nord-Est	art. 31
	A.16	Borgo storico Nord-Ovest	art. 32
	A.17	Borgo storico Nord-Est	art. 33
	A.18	Borgo storico Nord-Ovest	art. 34
	A.19	Borgo storico Nord-Est	art. 35
	A.20	Borgo storico Nord-Ovest	art. 36
	A.21	Borgo storico Nord-Est	art. 37
	A.22	Borgo storico Nord-Ovest	art. 38
	A.23	Borgo storico Nord-Est	art. 39
	A.24	Borgo storico Nord-Ovest	art. 40
	A.25	Borgo storico Nord-Est	art. 41
	A.26	Borgo storico Nord-Ovest	art. 42
	A.27	Borgo storico Nord-Est	art. 43
	A.28	Borgo storico Nord-Ovest	art. 44
	A.29	Borgo storico Nord-Est	art. 45
	A.30	Borgo storico Nord-Ovest	art. 46
	A.31	Borgo storico Nord-Est	art. 47
	A.32	Borgo storico Nord-Ovest	art. 48
	A.33	Borgo storico Nord-Est	art. 49
	A.34	Borgo storico Nord-Ovest	art. 50
	A.35	Borgo storico Nord-Est	art. 51
	A.36	Borgo storico Nord-Ovest	art. 52
	A.37	Borgo storico Nord-Est	art. 53
	A.38	Borgo storico Nord-Ovest	art. 54
	A.39	Borgo storico Nord-Est	art. 55
	A.40	Borgo storico Nord-Ovest	art. 56
	A.41	Borgo storico Nord-Est	art. 57
	A.42	Borgo storico Nord-Ovest	art. 58
	A.43	Borgo storico Nord-Est	art. 59
	A.44	Borgo storico Nord-Ovest	art. 60
	A.45	Borgo storico Nord-Est	art. 61
	A.46	Borgo storico Nord-Ovest	art. 62
	A.47	Borgo storico Nord-Est	art. 63
	A.48	Borgo storico Nord-Ovest	art. 64
	A.49	Borgo storico Nord-Est	art. 65
	A.50	Borgo storico Nord-Ovest	art. 66
	A.51	Borgo storico Nord-Est	art. 67
	A.52	Borgo storico Nord-Ovest	art. 68
	A.53	Borgo storico Nord-Est	art. 69
	A.54	Borgo storico Nord-Ovest	art. 70
	A.55	Borgo storico Nord-Est	art. 71
	A.56	Borgo storico Nord-Ovest	art. 72
	A.57	Borgo storico Nord-Est	art. 73
	A.58	Borgo storico Nord-Ovest	art. 74
	A.59	Borgo storico Nord-Est	art. 75
	A.60	Borgo storico Nord-Ovest	art. 76
	A.61	Borgo storico Nord-Est	art. 77
	A.62	Borgo storico Nord-Ovest	art. 78
	A.63	Borgo storico Nord-Est	art. 79
	A.64	Borgo storico Nord-Ovest	art. 80
	A.65	Borgo storico Nord-Est	art. 81
	A.66	Borgo storico Nord-Ovest	art. 82
	A.67	Borgo storico Nord-Est	art. 83
	A.68	Borgo storico Nord-Ovest	art. 84
	A.69	Borgo storico Nord-Est	art. 85
	A.70	Borgo storico Nord-Ovest	art. 86
	A.71	Borgo storico Nord-Est	art. 87
	A.72	Borgo storico Nord-Ovest	art. 88
	A.73	Borgo storico Nord-Est	art. 89
	A.74	Borgo storico Nord-Ovest	art. 90
	A.75	Borgo storico Nord-Est	art. 91
	A.76	Borgo storico Nord-Ovest	art. 92
	A.77	Borgo storico Nord-Est	art. 93
	A.78	Borgo storico Nord-Ovest	art. 94
	A.79	Borgo storico Nord-Est	art. 95
	A.80	Borgo storico Nord-Ovest	art. 96
	A.81	Borgo storico Nord-Est	art. 97
	A.82	Borgo storico Nord-Ovest	art. 98
	A.83	Borgo storico Nord-Est	art. 99
	A.84	Borgo storico Nord-Ovest	art. 100

SOTTOSOGGETTO ED AREE (N.T.A.-TITOLO III)

	B1	Salute consolidata	art. 22
	B1-1	Salute consolidata	art. 22
	B1-2	Salute consolidata	art. 22
	B2	Incompleta	art. 23
	B2-1	Incompleta	art. 23
	B2-2	Incompleta	art. 23
	B3.1	Area di trasformazione	art. 24
	B3.2	Area di trasformazione	art. 24
	B4	Nuclei extraurbani esistenti	art. 25
	C1	Ampliamenti del tessuto urbano	art. 27
	C2	Ampliamenti emergenti dell'edilizia	art. 28
	D1	Artigianali-industriali consolidate	art. 30
	D2	Ampliamenti delle zone produttive	art. 31
	D3	Area di trasformazione	art. 32
	D4	Produttività extra-urbane esistenti	art. 33
	D5	Commerciati promiscue	art. 34
	F1	Cimitero	art. 35
	F2	Servizi sanitari	art. 36
	F3	Servizi sportivi	art. 37
	F4	Servizi ed impianti tecnologici	art. 38
	F5	Attrezzature civiche, servizi ricreativi	art. 39
	G1	Servizi per l'istruzione	art. 40
	G2	Servizi ricreativi e culturali di interesse	art. 41
	G3	Parcheggi pubblici e di uso pubblico	art. 42
	G4	Locali	art. 43
	H1	Area per Protezione Civile, circoli e giardini	art. 44
	H2	Pericoli abitabili e pedonali	art. 45
	H3	Piazze	art. 46
	H4	Giardini pubblici	art. 47
	H5	Pericoli urbani e territoriali	art. 48
	H6	Area per il gioco e la sosta	art. 49
	H7	Esposizione dell'abitato	art. 50
	H8	Dati urbani	art. 51
	H9	Area di rispetto, scarpate, aiuole	art. 52
	H10	spazioverde, prati	art. 53
	H11	Giardini e ville private	art. 54
	H12	Agricoltura normale	art. 55
	H13	Area del Consorzio e della Nevola	art. 56
	H14	Colline occidentali	art. 57
	H15	Colline centrali	art. 58
	H16	Versante Nord	art. 59
	H17	Versante Sud	art. 60
	H18	Versante Est	art. 61
	H19	Versante Ovest	art. 62
	H20	Versante Nord-Est	art. 63
	H21	Versante Sud-Est	art. 64
	H22	Versante Nord-Ovest	art. 65
	H23	Versante Sud-Ovest	art. 66
	H24	Versante Nord-Est	art. 67
	H25	Versante Sud-Est	art. 68
	H26	Versante Nord-Ovest	art. 69
	H27	Versante Sud-Ovest	art. 70
	H28	Versante Nord-Est	art. 71
	H29	Versante Sud-Est	art. 72
	H30	Versante Nord-Ovest	art. 73
	H31	Versante Sud-Ovest	art. 74
	H32	Versante Nord-Est	art. 75
	H33	Versante Sud-Est	art. 76
	H34	Versante Nord-Ovest	art. 77
	H35	Versante Sud-Ovest	art. 78
	H36	Versante Nord-Est	art. 79
	H37	Versante Sud-Est	art. 80
	H38	Versante Nord-Ovest	art. 81
	H39	Versante Sud-Ovest	art. 82
	H40	Versante Nord-Est	art. 83
	H41	Versante Sud-Est	art. 84
	H42	Versante Nord-Ovest	art. 85
	H43	Versante Sud-Ovest	art. 86
	H44	Versante Nord-Est	art. 87
	H45	Versante Sud-Est	art. 88
	H46	Versante Nord-Ovest	art. 89
	H47	Versante Sud-Ovest	art. 90
	H48	Versante Nord-Est	art. 91
	H49	Versante Sud-Est	art. 92
	H50	Versante Nord-Ovest	art. 93
	H51	Versante Sud-Ovest	art. 94
	H52	Versante Nord-Est	art. 95
	H53	Versante Sud-Est	art. 96
	H54	Versante Nord-Ovest	art. 97
	H55	Versante Sud-Ovest	art. 98
	H56	Versante Nord-Est	art. 99
	H57	Versante Sud-Est	art. 100

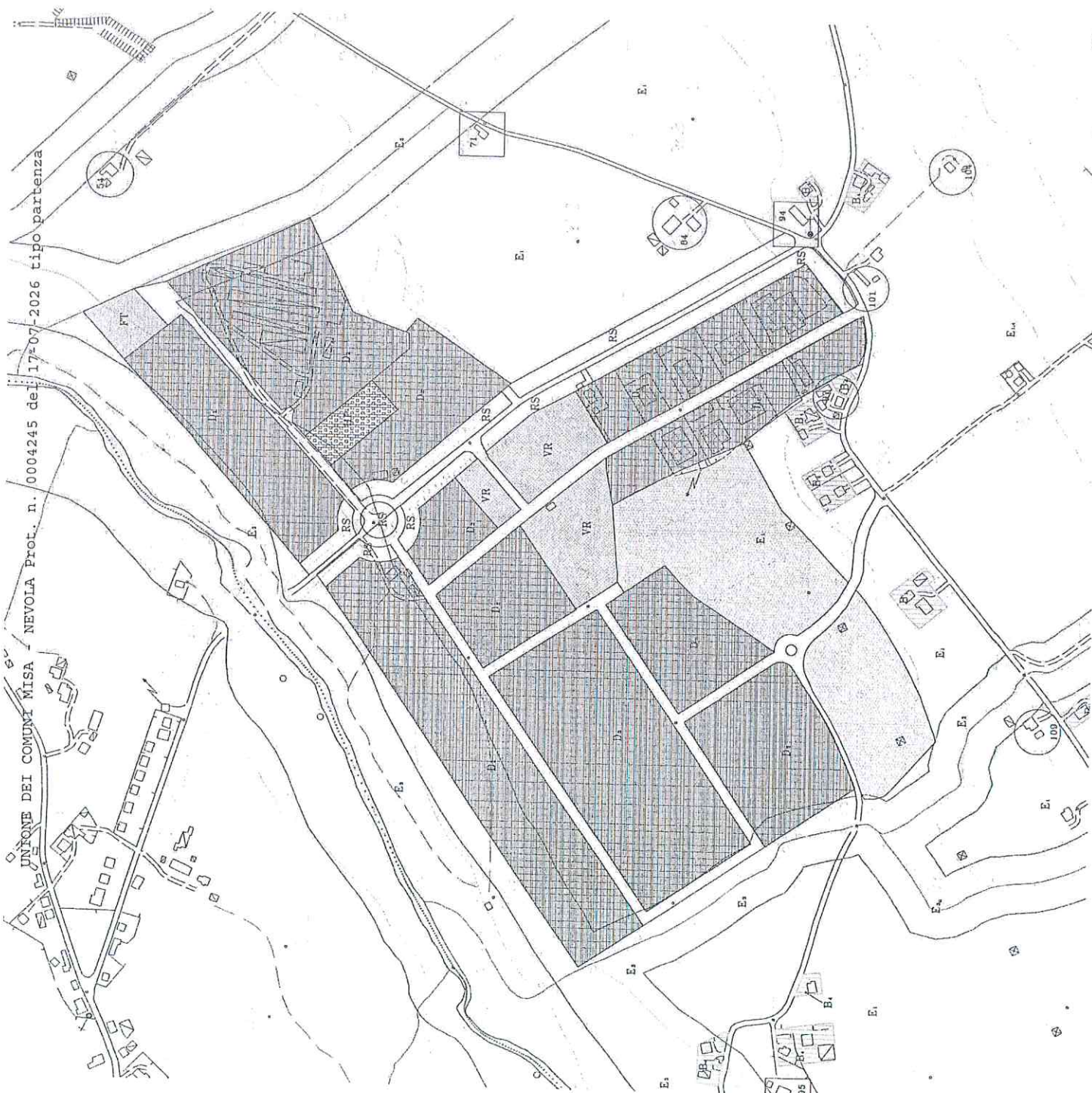
SOTTOSOGGETTO ED AREE (N.T.A.-TITOLO III)

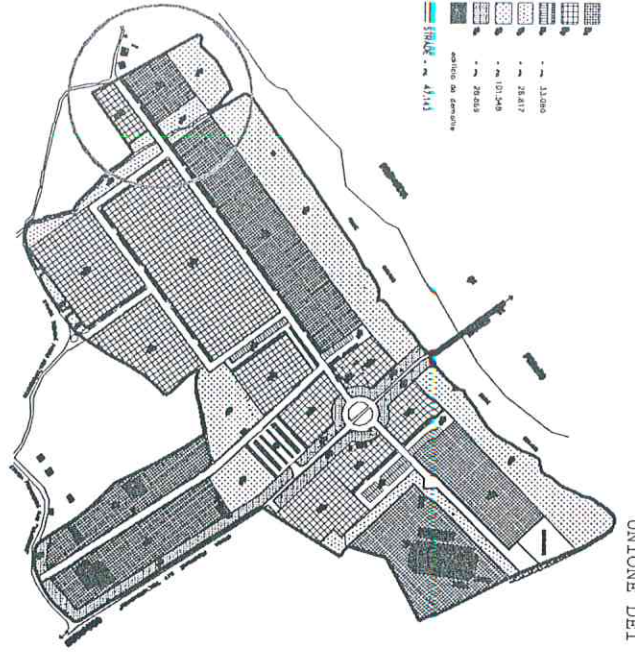
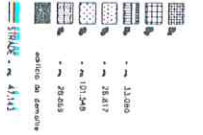
	E1.1	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 43
	E1.2	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 44
	E1.3	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 45
	E1.4	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 46
	E1.5	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 47
	E1.6	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 48
	E1.7	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 49
	E1.8	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 50
	E1.9	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 51
	E1.10	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 52
	E1.11	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 53
	E1.12	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 54
	E1.13	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 55
	E1.14	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 56
	E1.15	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 57
	E1.16	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 58
	E1.17	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 59
	E1.18	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 60
	E1.19	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 61
	E1.20	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 62
	E1.21	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 63
	E1.22	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 64
	E1.23	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 65
	E1.24	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 66
	E1.25	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 67
	E1.26	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 68
	E1.27	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 69
	E1.28	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 70
	E1.29	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 71
	E1.30	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 72
	E1.31	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 73
	E1.32	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 74
	E1.33	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 75
	E1.34	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 76
	E1.35	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 77
	E1.36	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 78
	E1.37	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 79
	E1.38	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 80
	E1.39	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 81
	E1.40	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 82
	E1.41	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 83
	E1.42	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 84
	E1.43	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 85
	E1.44	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 86
	E1.45	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 87
	E1.46	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 88
	E1.47	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 89
	E1.48	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 90
	E1.49	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 91
	E1.50	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 92
	E1.51	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 93
	E1.52	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 94
	E1.53	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 95
	E1.54	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 96
	E1.55	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 97
	E1.56	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 98
	E1.57	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 99
	E1.58	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 100

SOTTOSOGGETTO ED AREE (N.T.A.-TITOLO III)

	E2	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 43
	E3	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 44
	E4	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 45
	E5	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 46
	E6	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 47
	E7	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 48
	E8	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 49
	E9	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 50
	E10	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 51
	E11	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 52
	E12	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 53
	E13	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 54
	E14	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 55
	E15	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 56
	E16	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 57
	E17	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 58
	E18	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art. 59
	E19	Integrazione Faccia Continuità Naturalistica	art.

su 46/





Individuazione modifiche

PIANO DI LOTTAZIONE VERBALE

VARIANTE PROPOSTA

Sup. Terreno totale = mq 571.339
 Sup. Terreno edificabile = mq 553.553

Sup. Terreno totale = mq 542.103
 Sup. Terreno edificabile = mq 532.221

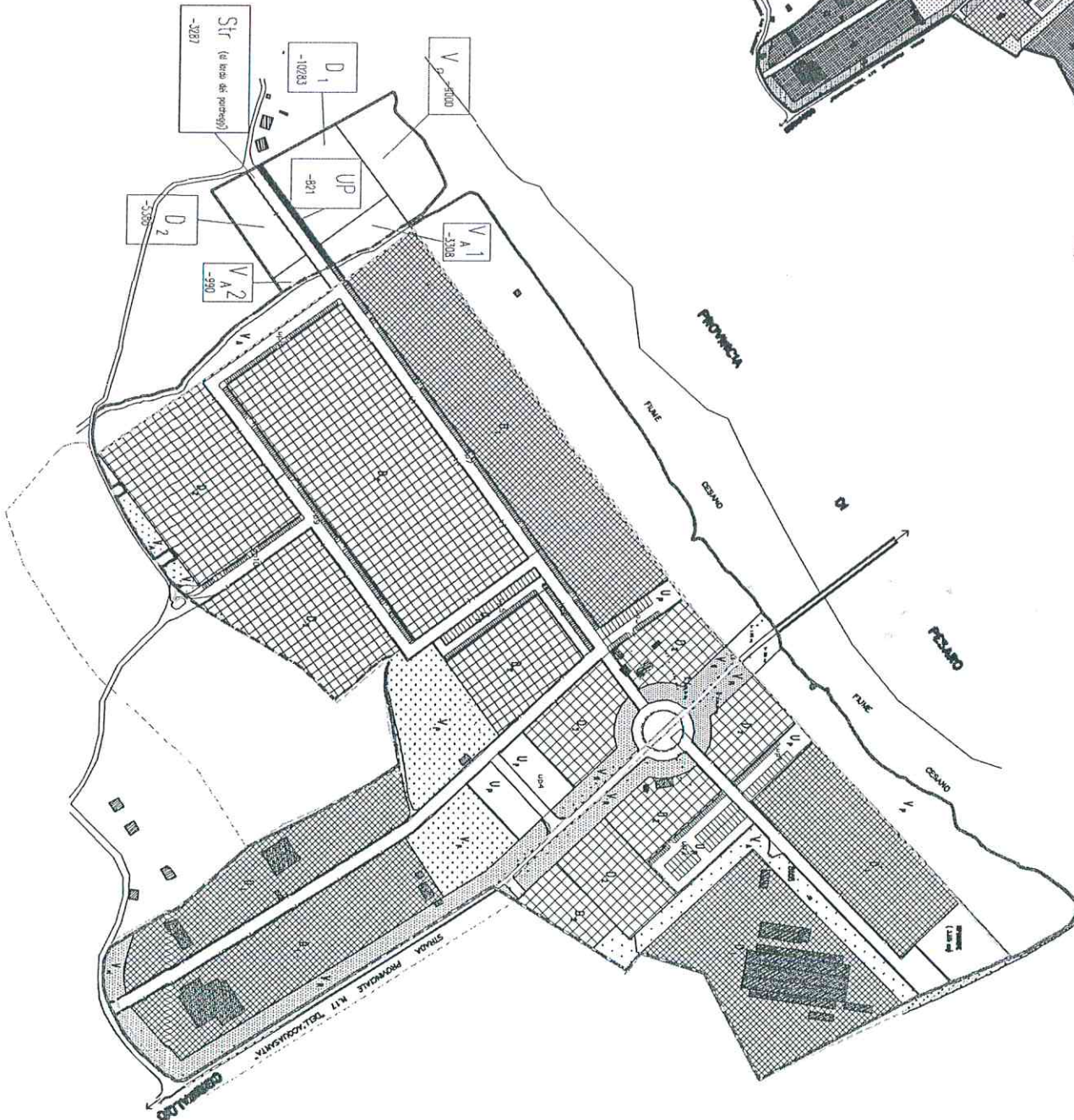
D1 = mq 182.884 (*)
 D2 = mq 182.218 (*)
 UP = mq 11.000
 VA = mq 28.817
 VP = mq 101.548
 VR = mq 28.888
 Dep. = mq 5.255

D1 = mq 184.401
 D2 = mq 182.880
 UP = mq 12.229
 VA = mq 22.519
 VP = mq 92.548
 VR = mq 28.889
 Dep. = mq 5.255

edificio da demolire
 strada = mq 41.143
 (*) Vedi Tab. Tav 4 del P.D.L. 1985

edificio da demolire
 strada = mq 44.677

Aut. 14)



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

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

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

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

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

**Articolo 3
(localizzazione degli insediamenti)**

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

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

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

Articolo 4 (vendita degli immobili)

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

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

Articolo 5 (destinazione degli immobili)

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

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

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

Articolo 6 (servitù)

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

Art. 7

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.

**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;
 - che le compravendite operate nell'ambito territoriale e nell'esercizio delle competenze istituzionali, finalizzate all'assegnazione delle aree, dovranno riprodurre interamente i contenuti dispositivi appresso illustrati dal presente atto tipo;
- 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

Au.c)

distinto in catasto al fg., part., sub e meglio identificato nella allegata planimetria che è parte integrante del presente atto.

Art. 3

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

Art. 4

La Ditta conferma gli impegni, assunti nella domanda di assegnazione, di cui all'art. 4 del regolamento. In particolare la ditta dichiara e conferma l'impegno di osservare l'art. 40, comma 1° della legge 22 febbraio 1994 n. 16, del D.P.R. 12 aprile 1996 e della legislazione regionale in materia, nonché di osservare la vigente normativa in materia di tutela delle acque, di difesa del suolo e di smaltimento dei rifiuti tra cui, non esaustivamente: la legge 10 maggio 1976 n. 319, la legge 18 maggio 1989 n. 183, la legge 28 agosto 1989 n. 305, il D.P.R. 27 marzo 1992 n. 309, il d.lgs. 5 febbraio 1997 n. 22, il d.lgs. 11 maggio 1999 n. 152, l'art. 3, commi 24° e seguenti della legge 28 dicembre 1995 n. 549, ed ogni altra disposizione di legge o regolamentare attuativa e/o modificativa, anche sopravvenuta.

La Ditta si impegna inoltre ad osservare le norme urbanistiche, tecniche ed igienico-sanitarie vigenti nel territorio del Comune di, nonché la disciplina regolamentare del Consorzio inerente all'utilizzo di ogni servizio che il Consorzio stesso mette a disposizione delle infrastrutture ed iniziative imprenditoriali.

La Ditta conferma di avere preso visione degli immobili e che gli stessi sono idonei allo svolgimento dell'iniziativa sotto ogni profilo, compresi quelli igienici, sanitari ed ambientali, e che gli immobili interessati dall'iniziativa sono stati resi oggetto di

bonifica da eventuali ordigni esplosivi e/o residuati bellici (eventuale).

Art. 5

La Ditta si impegna a svolgere sul terreno oggetto di vendita la seguente attività imprenditoriale: e di avviarla entro il termine perentorio del Su richiesta della Ditta, il Consorzio può prorogare tale termine per un periodo non superiore a dodici mesi.

La Ditta si impegna a mantenere sull'immobile l'attività imprenditoriale iniziale, o altra conforme alle previsioni di cui all'art. 1 del regolamento, per un periodo non inferiore a 20 (venti) anni dalla stipula del presente atto. In caso di attività diversa da quella iniziale, ma conforme alle previsioni di cui all'art. 1 del regolamento, l'avvio dell'attività medesima è comunque subordinato al preventivo assenso esplicito del Consorzio, fermo restando l'obbligo di assicurare la conformità dell'attività alle finalità di sviluppo imprenditoriale perseguite dal Consorzio.

In caso di vendita, locazione o costituzione sull'immobile di qualunque altro diritto di godimento a favore di terzi, la Ditta si impegna ad acquisire il preventivo assenso da parte del Consorzio ed a riprodurre nel relativo contratto i medesimi impegni e patti di cui al presente articolo nonché dei successivi articoli 6, 7 e 8, compreso l'impegno del terzo acquirente di osservare, a sua volta, tutti i medesimi obblighi.

Art. 6

La proprietà e ogni altro diritto di godimento sui beni oggetto di trasferimento sui quali non sia stata avviata l'attività imprenditoriale di cui all'articolo 5 non sono cedibili, totalmente o parzialmente, sia da parte della Ditta che dai suoi aventi causa, per il periodo di tre anni decorrenti dalla assegnazione definitiva, salvo preventivo assenso esplicito da parte del Consorzio.

Analogo divieto, salvo preventivo assenso esplicito del Consorzio, vige nel caso di cessione di una quota del capitale sociale della Ditta superiore al 50%. La Ditta si impegna a riprodurre tale divieto negli eventuali atti di cessione stipulati con i terzi acquirenti.

La Ditta si impegna a comunicare al Consorzio la modifica della propria struttura e della propria ragione sociale, mediante invio di lettera raccomandata A/R entro dieci giorni dalla intervenuta variazione.

Il Consorzio, nei casi di rilascio del prescritto assenso di cui al precedente art. 5 e al presente art. 6, gode, comunque e senza limiti di tempo, del diritto di prelazione, per l'ipotesi in cui la parte odierna acquirente ovvero i suoi aventi causa intendano, dopo l'inizio dell'attività imprenditoriale nel termine convenuto o concordemente prorogato, cedere, in tutto o in parte, la proprietà o altro diritto reale sull'immobile acquistato dal Consorzio ad altro imprenditore che si impegni a realizzare la stessa attività nel previsto termine, prevedendosi, in tal caso, che:

- a) tale diritto dovrà essere esercitato dal Consorzio entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione che il soggetto intenzionato a vendere dovrà effettuare al Consorzio con raccomandata con avviso di ricevimento (A.R.);
- b) la suddetta comunicazione dovrà contenere l'indicazione del soggetto acquirente nonché il prezzo, le relative modalità di pagamento e le eventuali altre condizioni contrattuali;
- c) il diritto di prelazione non compete al Consorzio se la parte acquirente è una società di leasing che s'impegna a concedere il bene acquistato in locazione finanziaria allo stesso imprenditore cedente.

Gli obblighi posti a carico della parte acquirente di cui alle lettere che precedono del presente punto costituiscono pattuizione a favore del Consorzio ZIPA, la cui inosservanza:

- a) costituisce grave inadempimento e legittima il medesimo Consorzio ZIPA, all'azione di risoluzione degli atti posti in essere dalla parte odierna acquirente o dai suoi aventi causa in violazione delle disposizioni di cui sopra;
- b) è sanzionata con il versamento – a titolo di penale e salvo comunque il maggior danno – dell'importo pari:
 - al 100% della differenza tra il prezzo in vigore al momento dell'ultima assegnazione e quello in vigore al momento dell'autorizzazione di cui sopra qualora la vendita in violazione del riconosciuto diritto di prelazione in favore del Consorzio avvenga entro 10 anni dall'odierno acquisto;
 - al 50% della differenza tra il prezzo in vigore al momento dell'ultima assegnazione e quello in vigore al momento

Au.c)

dell'autorizzazione di cui sopra qualora la vendita in violazione del riconosciuto diritto di prelazione in favore del Consorzio avvenga nei successivi 5 anni rispetto a quelli di cui all'alinea che precede;

- al 20% della differenza tra il prezzo in vigore al momento dell'ultima assegnazione e quello in vigore al momento dell'autorizzazione di cui sopra qualora la vendita in violazione del riconosciuto diritto di prelazione in favore del Consorzio avvenga oltre i 25 anni dall'odierno acquisto".

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 all' art. 5 e all'art. 6 comma 1, 2, 3 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 20% sul prezzo stabilito per l'acquisto dell'area pari ad Euro _____ salvo il maggior danno.

Se sull'immobile insistono manufatti, impianti o altre strutture di difficoltosa rimozione, il Consorzio può valutare l'opportunità di acquisire anche tali manufatti qualora siano state presentate

Bu.c)

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

Auc)

adeguata ed utile riassegnazione e di detrarre altresì dal prezzo dell'immobile di cui ai suddetti 2° e 3° comma del presente articolo, dedotta in ogni caso la penale, e fatto comunque salvo il risarcimento di eventuale danno.

Le parti si danno reciprocamente atto che le suindicate cause di risoluzione del presente contratto non pregiudicano l'applicabilità dell'art.63 della legge 23 dicembre 1998 n.448, rispetto al quale costituiscono fattispecie alternative e/o aggiuntive."

Art. 9

Qualunque impianto e manufatto strumentale all'attività imprenditoriale da svolgersi sull'immobile oggetto di vendita deve essere realizzato in conformità al quadro tecnico economico redatto in data _____ ed al progetto preliminare redatto in data _____ a firma del tecnico _____, entrambi depositati tra gli atti del consorzio che controfirmati dalle parti si intendono formare parte integrante e sostanziale del presente atto. La ditta si obbliga altresì ad inviare al consorzio copia conforme all'originale dei titoli 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

AUC)

a servire gli agglomerati industriali del Consorzio medesimo. All'uopo, s'intende costituita sin da oggi la relativa servitù perenne senza diritto alcuno della Ditta o di suoi aventi causa a corrispettivi o indennizzi, atteso che di tale peso le parti hanno già tenuto conto nella determinazione del prezzo.

Art. 11

In previsione della necessità di realizzare l'intera zona industriale ZIPA di cui il terreno oggetto di vendita è parte, e con riferimento al piano di lottizzazione approvato con delibera, il Consorzio si riserva la facoltà, e la Ditta accetta, di procedere ad ogni necessario adempimento di carattere tecnico ed amministrativo, anche ai sensi degli artt. 13 e 14 del regolamento.

Inoltre, ai sensi dell'art. 6 del regolamento, il Consorzio si riserva la facoltà, e la Ditta accetta, di imporre specifiche servitù, anche ai sensi dell'art. 1029 c.c., di passaggio, di acquedotto, di scarico, di appoggio e di infissione di chiusa, di elettrodotto, di passaggio di linee di telecomunicazioni di qualsiasi tipo, purché strettamente strumentali allo sviluppo ed al potenziamento infrastrutturale degli agglomerati imprenditoriali. Ove il peso imposto sia eccessivamente gravoso per l'attività imprenditoriale insediata sul fondo servente, 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.

RUC)

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 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

muc)

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, diritto di prelazione) – **Art. 7** (obbligo di mantenimento della destinazione imprenditoriale) – **Art. 8** (risoluzione di diritto ed accollo delle spese di eliminazione manufatti da parte della Ditta) – **Art. 9** (limitazione di responsabilità del Consorzio per diniego di permessi) – **Art. 10** (rinuncia ad indennizzi) – **Art. 12** (estensione dei patti ai contratti di *leasing*) – **Art. 14** (limitazione della libertà contrattuale della Ditta nei rapporti con i terzi) – **Art. 16** (clausola compromissoria)



CONSORZIO
ZONE
IMPRENDITORIALI
PROVINCIA
ANCONA

IN LIQUIDAZIONE

COPIA

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

Jesi lì, 09/09/2016

Il Commissario Liquidatore
(Dott. Massimo Bacci)

Per copia conforme all'originale, per usi amministrativi.

Jesi lì, 09/09/2016

Il Commissario Liquidatore
(Dott. Massimo Bacci)