

ZIPA

CONSORZIO
ZONE
IMPRENDITORIALI
PROVINCIA
ANCONA

IN LIQUIDAZIONE

ORIGINALE

Ordinanza Commissario Liquidatore N. 4 del 16/07/2021 Prot. N. 924

AREA ZIPA DI ANCONA – C.P.H. S.R.L. – PRESA D'ATTO DELL'AVVENUTA LOCAZIONE DI PARTE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ IN FAVORE DELLA DITTA ARCOBALENO S.R.L.



IN LIQUIDAZIONE

Ordinanza Commissario Liquidatore N. 4 del 16/07/2021 Prot. N. 924

AREA ZIPA DI ANCONA – C.P.H. S.R.L. – PRESA D'ATTO DELL'AVVENUTA LOCAZIONE DI PARTE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ IN FAVORE DELLA DITTA ARCOBALENO S.R.L.

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Premesso:

- **che** con contratto di compravendita del 22/09/1982, Rep. n. 113828/27392 a rogito notaio Giorgio Sabatini di Ancona – registrato ad Ancona – Ufficio Atti Pubblici l'11/11/1982 al n. 5176 serie I, il Consorzio ZIPA vendeva alla Soc. per Azioni "Cav. Ciriaco Giaccaglia & Figli s.p.a." con sede in Ancona Scalo FS Marotti, un lotto di terreno nel compendio ZIPA di Ancona, distinto al Catasto Terreni del Comune di Ancona al Foglio 12, mapp.li 39 e 44 per una superficie complessiva di mq. 2.690, per lo svolgimento della propria attività nel settore trasporti;
- **visti e richiamati** i commi f) e g) dell'art. 5 del citato contratto del 22/09/1982 che, tra l'altro testualmente recita: "*f) la ditta assume formale obbligo di non cedere o in qualsiasi modo sostituire a se medesima, nel godimento del terreno compravenduto, persona, società od enti, anche per modifica di ragione o denominazione sociale, senza il preventivo consenso scritto del Consorzio; analogo consenso preventivo dovrà essere richiesto e riportato per eventuale mutamento della specie dell'attività industriale rispetto a quella indicata nella domanda di acquisto dell'area di terreno oggetto del presente atto; g) la "ditta" si obbliga formalmente a richiedere e riportare preventiva autorizzazione del Consorzio anche per eventuali variazioni, ampliamenti, sopraelevazioni, costruzioni in genere, presentando progetti ed elaborati*";
- **che** con contratto di compravendita del 28/12/1984 Rep. n. 34538/5980 a rogito notaio Guido Bucci di Ancona – reso esecutivo dal Co. Re. Co. Marche in data 01/02/1985 prot. n. 1273/III e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Ancona il 21/01/1985 al n. 819 del Reg. particolare, registrato ad Ancona – Ufficio Atti Pubblici il 20/02/1985 al n. 1338 serie III, il Consorzio ZIPA vendeva alla Compagnia Lavoratori Portuali di Ancona un lotto di terreno nel compendio ZIPA di Ancona, distinto al Catasto Terreni del Comune di Ancona al Foglio 12 mapp. 43 (già 27/b) di mq. 1.660, 38 (già 26/d) di mq. 135 per una superficie complessiva di mq. 1.795, per lo svolgimento della propria attività di imbarco, sbarco, trasporto e movimento merci e di altro materiale del porto;
- **visti e richiamati** i commi f) e g) dell'art. 5 del citato contratto del 28/12/1984 che, tra l'altro testualmente recita: "*f) la "Compagnia" assume formale obbligo di non cedere o in qualsiasi modo sostituire a se medesima, nel godimento del terreno compravenduto, persona, società od enti, anche per modifica di ragione o denominazione sociale, senza il preventivo consenso scritto del Consorzio; analogo consenso preventivo dovrà essere richiesto e riportato per eventuale mutamento della specie dell'attività industriale rispetto a quella indicata nella domanda di acquisto dell'area di terreno oggetto del presente atto; g) la "Compagnia" si obbliga formalmente a richiedere e riportare preventiva autorizzazione del Consorzio anche per eventuali variazioni, ampliamenti, sopraelevazioni, costruzioni in genere, presentando progetti ed elaborati*";
- **che** con contratto del 21/03/1996, Rep. n. 126828/35036 a rogito Notaio G. Sabatini di Ancona – registrato ad Ancona Ufficio Atti Pubblici il 09/04/1996 al n. 1399 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Ancona il 27/03/1996 al n. 3511 del reg. particolare, la società per Azioni Cav. Ciriaco Giaccaglia s.r.l. con sede in Ancona Scalo FS Marotti alienava l'immobile di proprietà distinto al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Ancona al Foglio 12, mapp.li 44 P. T e 1° e Catasto Terreni al Foglio 12 mapp. 39 della superficie di mq. 130, alla Banca Montepaschi Leasing s.p.a. per la successiva locazione finanziaria del medesimo immobile in favore della C.L.P. – Compagnia

IN LIQUIDAZIONE

Lavoratori Portuali s.r.l., confinante, nel rispetto di tutti i vincoli ed obblighi riportati nella deliberazione autorizzativa del Consiglio Direttivo del Consorzio ZIPA n. 3060 del 21/07/1995, esecutiva ai sensi di legge;

- **che** con atto di trasferimento di proprietà di immobile a seguito di naturale scadenza locazione finanziaria immobiliare e riscatto finale del 21/09/2004 rep. N. 40147/10969 a rogito notaio Simonetta Sabatini, registrato ad Ancona il 29/09/2004 al n. 5717 serie 1 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Ancona il 29/09/2004 al n. 13378 del reg. part, la M.P.S. Leasing & Factoring s.p.a. , subentrata a Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., ha venduto e trasferito alla C.P.H. s.r.l. l'immobile sito in zona ZIPA distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 12, mappale 44, Z.C. 2, P.T e 1°, Categ. D/7, Rend. € 2817,40;
- **che** con ordinanza del Commissario Liquidatore n. 17 del 29.07.2019, esecutiva ai sensi di legge, il Consorzio ZIPA ha, tra l'altro:
 1. **preso** atto dell'avvenuta scissione della C.L.P. Compagnia Lavoratori Portuali s.r.l. con sede ad Ancona Via Lungomare Vanvitelli 68 con costituzione di una nuova società denominata C.P.H. s.r.l. con sede ad Ancona Via Lungomare Vanvitelli ,68 e conferimento , tra gli altri, dei beni patrimoniali costituiti da capannone sito ad Ancona Via Mattei, 17, distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 12, mapp. 43 Z.C. 2 Categ. D/8, R.C. 5345,33, oltre agli obblighi relativi all'immobile sito in zona ZIPA distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 12, mappale 44, Z.C. 2, P.T e 1°, Categ. D/7, Rend. € 2817,40, (giusto atto di scissione del 09/12/2002 rep. 6280/1521 a rogito notaio Massimo Baldassarri di Moie di Maiolati Spontini, registrato a Jesi il 23/12/2002 al nr. 1544-serie 1);
 2. **preso atto** dell'avvenuta locazione commerciale degli immobili sopraindicati da parte della C.P.H. s.r.l. in favore della Puntogomme Contini s.r.l., con sede ad Ancona Via Pantaleoni 2, con contratti di locazione del 30/11/2010 e del 28/12/2016, di parte degli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al Foglio 12 mapp. 43 ed al Foglio 12 mapp. 44 - Piano Terra, con contratto del 31/07/2018 di parte della proprietà distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al F. 12 mapp. 44 - P. 1 alla ditta Baccetti s.p.a con sede in Empoli Via Pontorme 175 e con contratto del 23/11/2018 parte dello stabile individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al F. 12 mapp. 43 - P.T alla Wider s.r.l. con sede ad Ancona Via Pantaleoni snc;
- **che** con note del 29/09/2020, acquisita al prot. ZIPA al n. 872 del 29/09/2020, integrata con note 15/12/2020 prot. ZIPA n. 1246 e 1257 del 17/12/2020 la società C.P.H. s.r.l. con sede ad Ancona Lungomare Vanvitelli 68, ha comunicato:
 - a) l'avvenuta rescissione del contratto di locazione da parte della società Puntogomme Contini s.r.l., per l'utilizzo di parte degli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al Foglio 12 mapp. 43 ed al Foglio 12 mapp. 44 - Piano Terra;
 - b) la locazione di parte dell'immobile di proprietà distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 12 particella 44 e relativa corte esterna, in favore della Arcobaleno s.r.l. con sede ad Ancona Via G. Di Vittorio n. 82, avente come attività prevalente "la riparazione e costruzione di imbarcazioni da diporto e sportive" con contratto di locazione commerciale del 02/09/2020, riportante le clausole ZIPA ovvero:

"La ditta Arcobaleno s.r.l. dichiara di aver preso esatta e totale visione dei contratti di compravendita del 28/12/1984 Rep. n. 34538/5980 a rogito notaio Guido Bucci di Ancona – registrato ad Ancona – Ufficio Atti Pubblici il 20/02/1985 al n. 1338 serie III, del 22/09/1982 Rep. n. 113828/27392 a rogito notaio Giorgio Sabatini di Ancona – registrato ad Ancona – Ufficio Atti Pubblici l'11/11/1982 al n. 5176 serie 1, del 21/03/1996, Rep. n. 126828/35036 a rogito Notaio G. Sabatini di Ancona — registrato ad Ancona Ufficio Atti Pubblici il 09/04/1996 al n. 1399, dell'atto di riscatto finale del 21/09/2004 rep. N. 40147/10969 a rogito notaio Simonetta Sabatini , registrato

IN LIQUIDAZIONE

ad Ancona il 29/09/2004 al n. 5717 serie 1 e di volersi assoggettare alle prescrizioni ed autorizzazioni comunali vigenti con particolare riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile e di accettare tutte le clausole del Regolamento per l'assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento delle attività produttive", approvato con deliberazioni 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", come si evince dalla documentazione presentata, (copia contratto locazione, stralcio planimetrico All. A), visure C.C.I.A., documentazione ai sensi della normativa antimafia ed attestazione di avvenuto versamento delle spese istruttoria pratiche, come prevista dalla delibera del Consorzio n. 3867/2008) ;

- **che** con ordinanza n. 1 del 13/01/2021, esecutiva ai sensi di legge, il Commissario Liquidatore del Consorzio ZIPA ha preso atto dell'avvenuta locazione commerciale di parte dell'immobile di proprietà della società CPH s.r.l. con sede ad Ancona Lungomare Vanvitelli 68 sito in zona ZIPA, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al Foglio 12 mapp. 44 e relativa corte esterna , come meglio si evince dallo stralcio planimetrico allegato (All. A) in favore della ditta Arcobaleno s.r.l. con sede ad Ancona Via Giuseppe Di Vittorio 82, avente l'oggetto sociale indicato nelle premesse, con contratto di affitto del 02/09/2020, riportante le clausole ZIPA prescritte come si evince dal medesimo presentato e depositato agli atti del Consorzio;
- **che** con note del 9/06/2021, acquisita al prot. ZIPA al n. 796 del 10/06/2021, integrata con nota del 05/07/2021 prot. ZIPA n. 895 del 12.07.2021 la società C.P.H. s.r.l. con sede ad Ancona Lungomare Vanvitelli 68, ha comunicato:
 - a) la locazione di parte dell'immobile di proprietà distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 12 particella 43 e relativa corte esterna, in favore della Arcobaleno s.r.l. con sede ad Ancona Via G. Di Vittorio n. 82, avente come attività prevalente "la riparazione e costruzione di imbarcazioni da diporto e sportive" con contratto di locazione commerciale del 20/04/2021, riportante le clausole ZIPA ovvero:

"La ditta Arcobaleno s.r.l. dichiara di aver preso esatta e totale visione dei contratti di compravendita del 22/09/1982 Rep. n. 113828/27392 a rogito notaio Giorgio Sabatini di Ancona – registrato ad Ancona – Ufficio Atti Pubblici l'11/11/1982 al n. 5176 serie 1, del 28/12/1984 Rep. n. 34538/5980 a rogito notaio Guido Bucci di Ancona – registrato ad Ancona – Ufficio Atti Pubblici il 20/02/1985 al n. 1338 serie III, , del 21/03/1996, Rep. n. 126828/35036 a rogito Notaio G. Sabatini di Ancona — registrato ad Ancona Ufficio Atti Pubblici il 09/04/1996 al n. 1399, dell'atto di riscatto finale del 21/09/2004 rep. N. 40147/10969 a rogito notaio Simonetta Sabatini , registrato ad Ancona il 29/09/2004 al n. 5717 serie 1 e di volersi assoggettare alle prescrizioni ed autorizzazioni comunali vigenti con particolare riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile e di accettare tutte le clausole del Regolamento per l'assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento delle attività produttive", approvato con deliberazioni 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", come si evince dalla documentazione presentata, (copia contratto locazione, stralcio planimetrico All. A), visure C.C.I.A., documentazione ai sensi della normativa antimafia ed attestazione di avvenuto versamento delle spese istruttoria pratiche, come prevista dalla delibera del Consorzio n. 3867/2008) ;
- **visto e richiamato** il regolamento per l'assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento di attività produttive approvato dal Consiglio di Amministrazione con propria deliberazione n. 3357 del 21/09/1999, modificato con deliberazione del Consiglio Generale n. 588 del 10 ottobre 2012, tutte esecutive ai sensi di legge (All.B);

IN LIQUIDAZIONE

- **visto e richiamato** lo schema di contratto di vendita di immobili nell'ambito territoriale del Consorzio ZIPA approvato dal C.d.A. con propria deliberazione n. 3358, integrato con deliberazione n. 3366 dell'08/10/1999, assunta dal C.d.A. in data 19/11/1999, modificato con deliberazioni n° 3372 del 19/11/99 e n° 3719 del 07/10/2004, tutte esecutive ai sensi di legge;
- **che** in data 30/06/2021 il Consorzio ZIPA ha provveduto a richiedere alla BDNA Banca Dati Nazionale Antimafia del Ministero dell'Interno la richiesta di COMUNICAZIONE antimafia per la società Arcobaleno s.r.l. ai sensi dell'art. 87 del D. Lgs. n 06/09/2011 e successive modifiche ed integrazioni;
- **preso atto** della nota 09/07/2021 prot. n. PR-ANUTG -Ingresso 0070239_20210629 del sistema SI. CE.ANT. della Prefettura di Ancona, acquisita al prot. ZIPA al n. 924 del 16/07/2021, con la quale, esperiti gli accertamenti di legge, il Ministero dell'interno informa che a carico della ditta Arcobaleno s.r.l. e dei soggetti elencati richiesti dal Consorzio di cui all'art. 85 del D. Lgs.n. 159/2011 non sussistono le cause di sospensione, o di divieto di cui all'art. 67 del D. lgs. n. 159/2011;
- **che** gli esiti della istruttoria tecnico-amministrativa condotta dagli uffici consortili – sulla base delle indicazioni risultanti dalle volontà espresse dalle parti interessate al perfezionamento dell'operazione nonché dei documenti depositati agli atti del Consorzio – rivelano la sussistenza dei presupposti per il rilascio della richiesta autorizzazione;
- **preso atto** delle finalità dell'operazione di cui si chiede l'autorizzazione, fermo restando il rispetto degli obblighi imposti con contratti di compravendita del 22/09/1982 Rep. n. 113828/27392 a rogito notaio Giorgio Sabatini di Ancona – registrato ad Ancona – Ufficio Atti Pubblici l'11/11/1982 al n. 5176 serie I, del 28/12/1984 Rep. n. 34538/5980 a rogito notaio Guido Bucci di Ancona – registrato ad Ancona – Ufficio Atti Pubblici il 20/02/1985 al n. 1338 serie III, del 21/03/1996, Rep. n. 126828/35036 a rogito Notaio G. Sabatini di Ancona — registrato ad Ancona Ufficio Atti Pubblici il 09/04/1996 al n. 1399, dell'atto di riscatto finale del 21/09/2004 rep. N. 40147/10969 a rogito notaio Simonetta Sabatini, registrato ad Ancona il 29/09/2004 al n. 5717 serie I e quanto previsto dal "Regolamento per l'assegnazione delle aree" e dallo "Schema di contratto tipo" approvati con le deliberazioni sopra citate e dell'avvenuta accettazione delle clausole ZIPA da parte della ditta locataria C.H.P. s.r.l. e la ditta conduttrice Arcobaleno s.r.l. con il contratto di locazione commerciale stipulato in data 02.09.2020 sopra citato;
- **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 delibera della Giunta Regione Marche n. 264 del 30/03/2015 con la quale è stato nominato il Commissario Liquidatore il Dott. Paolo Di Paolo;
- **vista** da ultimo la delibera della Giunta Regione Marche n. 484 del 29/04/2019 con la quale è stato prolungato al Dott. Paolo Di Paolo l'incarico a Commissario Liquidatore e confermate le modalità che dovranno essere seguite dal Commissario nel condurre le procedure di liquidazione secondo

IN LIQUIDAZIONE

gli artt. 194 e seguenti della Legge Fallimentare di cui al R.D. 267/42 per la liquidazione coatta amministrativa degli Enti Pubblici;

- **vista** la delibera della Giunta Regione Marche n. 637 del 24/05/2021 con la quale è stato nominato il nuovo Commissario Liquidatore nella persona del Dott. Camillo Catana Vallemani;

DISPONE

- 1) **di approvare** le sopra estese premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto nonché quale apparato di motivazione a fondamento della presente parte dispositiva;
- 2) **di rilasciare** la richiesta autorizzazione all'operazione del compendio immobiliare in oggetto – negli istituti e nelle forme negoziali indicate – a mezzo del presente atto;
- 3) **di prendere atto** dell'avvenuta locazione commerciale di parte dell'immobile di proprietà della società CPH s.r.l. con sede ad Ancona Lungomare Vanvitelli 68 sito in zona ZIPA, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al Foglio 12 mapp. 43 e relativa corte esterna, come meglio si evince dallo stralcio planimetrico allegato (All. A) in favore della ditta Arcobaleno s.r.l. con sede ad Ancona Via Giuseppe Di Vittorio 82, avente l'oggetto sociale indicato nelle premesse, con contratto di affitto del 20/04/2021, riportante le clausole ZIPA prescritte come si evince dal medesimo presentato e depositato agli atti del Consorzio;
- 4) **di determinare** – ancora conseguentemente ed ulteriormente per l'effetto – che nulla osta, pertanto, all'intervento 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 prescrivere – ai fini di efficacia della presente autorizzazione e sotto comminatoria di opposta inefficacia in difetto e ferma rimanendo l'eventuale iniziativa di revoca da parte di questo Consorzio – che** : sono confermate tutte le clausole ed i vincoli preesistenti contenuti nei citati contratti di compravendita: **a)** di compravendita del 22/09/1982 Rep. n. 113828/27392 a rogito notaio Giorgio Sabatini di Ancona – registrato ad Ancona – Ufficio Atti Pubblici l'11/11/1982 al n. 5176 serie I; **b)** di compravendita del 28/12/1984 Rep. n. 34538/5980 a rogito notaio Guido Bucci di Ancona – registrato ad Ancona – Ufficio Atti Pubblici il 20/02/1985 al n. 1338 serie III; **c)** di compravendita del 21/03/1996, Rep. n. 126828/35036 a rogito Notaio G. Sabatini di Ancona – registrato ad Ancona Ufficio Atti Pubblici il 09/04/1996 al n. 1399; **d)** di riscatto finale del 21/09/2004 rep. N. 40147/10969 a rogito notaio Simonetta Sabatini , registrato ad Ancona il 29/09/2004 al n. 5717 serie I; 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

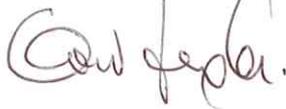
IN LIQUIDAZIONE

legge, **(All. B)**, che dovranno essere accettate in toto dalla nuova ditta, riportando sul rispettivo contratto di locazione la seguente locuzione:

"La ditta Arcobaleno s.r.l. dichiara di aver preso esatta e totale visione dei contratti di compravendita del 22/09/1982 Rep. n. 113828/27392 a rogito notaio Giorgio Sabatini di Ancona – registrato ad Ancona – Ufficio Atti Pubblici l'11/11/1982 al n. 5176 serie 1, del 28/12/1984 Rep. n. 34538/5980 a rogito notaio Guido Bucci di Ancona – registrato ad Ancona – Ufficio Atti Pubblici il 20/02/1985 al n. 1338 serie III, , del 21/03/1996, Rep. n. 126828/35036 a rogito Notaio G. Sabatini di Ancona — registrato ad Ancona Ufficio Atti Pubblici il 09/04/1996 al n. 1399, dell'atto di riscatto finale del 21/09/2004 rep. N. 40147/10969 a rogito notaio Simonetta Sabatini , registrato ad Ancona il 29/09/2004 al n. 5717 serie 1 e di volersi assoggettare alle prescrizioni ed autorizzazioni comunali vigenti con particolare riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile e di accettare tutte le clausole del Regolamento per l'assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento delle attività produttive", approvato con deliberazioni 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";

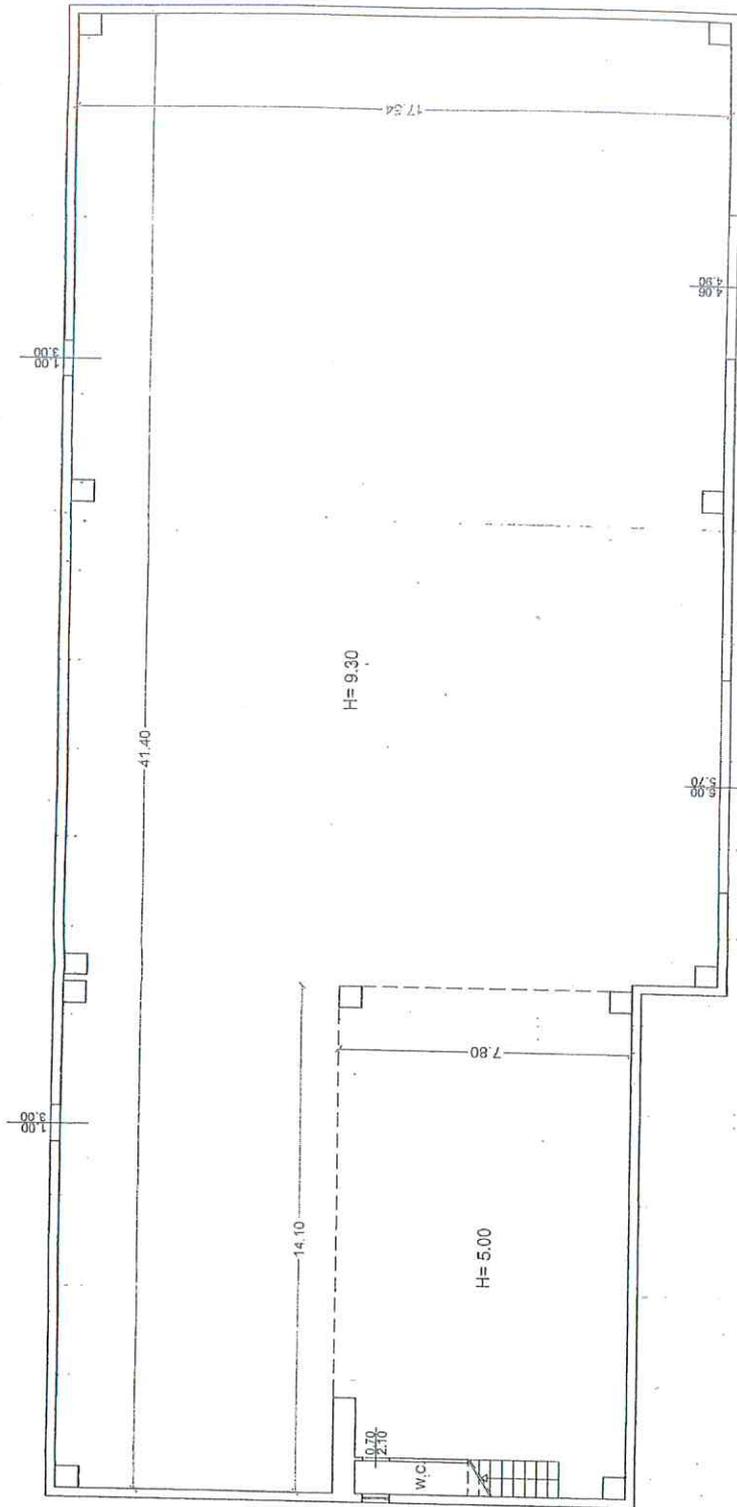
- 8) **di comunicare** il presente nulla osta alle parti interessate previo inserimento nell'apposito registro delle ordinanze commissariali, ferma rimanendo ogni altra misura di pubblicità prevista dallo statuto, dai regolamenti ovvero dalla legge;
- 9) **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile, stante l'urgenza segnalata dalle ditte richiedenti l'autorizzazione.

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE
(Dott. Camillo Catana Vallemani)



STRALCIO PLANIMETRICO
IMMOBILE OGGETTO DI
AUTORIZZAZIONE

PIANO TERRA



stato attuale

Att. A)

Q

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

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

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

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

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

**Articolo 3
(localizzazione degli insediamenti)**

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

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

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

Articolo 4 (vendita degli immobili)

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



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

Articolo 5 (destinazione degli immobili)

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

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

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

Articolo 6 (servitù)

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



Articolo 7 (Convenzioni)

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

Articolo 8 (prezzo degli immobili)

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

Articolo 9 (domande)

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

Articolo 10 (dell'assegnazione)

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



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

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

Articolo 11 (locazione di immobili)

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

Articolo 12 (iniziative imprenditoriali su immobili non di proprietà consortile ubicati all'interno delle lottizzazioni consortili)

1. I proprietari di immobili occorrenti per la realizzazione dell'insediamento o di altre attività produttive ai sensi dell'articolo 1, devono presentare domanda al Consorzio ai sensi del precedente articolo 10.
2. Nella domanda deve indicarsi l'impegno dell'interessato a versare al Consorzio i contributi di urbanizzazione per le infrastrutture generali realizzate a cura del Consorzio medesimo.
3. L'ammontare del contributo è stabilito e periodicamente aggiornato dal Consiglio di Amministrazione.
4. Il versamento del contributo va effettuato dopo l'accoglimento della domanda di utilizzo degli immobili, nei termini stabiliti dalla delibera di approvazione.
5. Il mancato versamento dei contributi entro il termine di cui al precedente comma 4° implica la decadenza del diritto dell'interessato alla realizzazione dell'iniziativa.

Articolo 13 (deroghe)

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

Articolo 14 (norma finale)

1. Il Consorzio può stabilire particolari forme di incentivazione per il processo di sviluppo economico ed occupazionale nelle aree di sua competenza, anche in relazione agli oneri di manutenzione delle infrastrutture realizzate, ed anche in collaborazione con altri soggetti ed enti, consorziati e non.
2. Nell'ipotesi di cui al comma 1° del presente articolo, l'assegnatario è tenuto ad accettare le pattuizioni ed ogni clausola, anche relativa agli oneri di manutenzione, contenuta nelle convenzioni stipulate dal Consorzio.

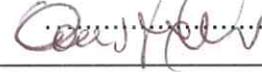
IN LIQUIDAZIONE

ORIGINALE

Certifico che la presente ordinanza è stata pubblicata all'albo pretorio consortile, dal 26/07/2021 al 10/8/2021 e che contro la medesima non sono state prodotte opposizioni.

Jesi lì, 6/09/2021

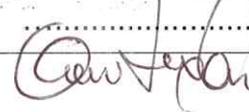
**Il Commissario Liquidatore
(Dott. Camillo Catana Vallemani)**


.....

Si attesta che il presente atto è immediatamente eseguibile

Jesi lì, 20/07/2021

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


.....