

ZIPA

CONSORZIO
ZONE
IMPRENDITORIALI
PROVINCIA
ANCONA

IN LIQUIDAZIONE

ORIGINALE

Ordinanza Commissario Liquidatore N. 09 del 21/06/2022 Prot. N. 628

Area ZIPA di Jesi – Prelios Società di Gestione del Risparmio s.p.a – Autorizzazione alla vendita di immobile di proprietà alla ditta Eurorecuperi s.r.l.

Q.

Ordinanza Commissario Liquidatore N. 09 del 21/06/2022 Prot. N. 628**Area ZIPA di Jesi – Prelios Società di Gestione del Risparmio s.p.a – Autorizzazione alla vendita di immobile di proprietà alla ditta Eurorecuperi s.r.l.**

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Premesso:

- **che** con contratto di compravendita del 22/08/1974 a rogito Notaio Giorgio Sabatini di Ancona, Rep. n. 99162/18750, registrato ad Ancona il 09/09/1974 al n. 4229, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ancona il 4/09/1974 al n. 11950 del reg. di d'ordine e al n. 8643 del reg. di form., il Consorzio ZIPA vendeva un lotto di terreno facente parte dell'agglomerato industriale ZIPA di Jesi, distinto al Catasto Terreni di detto comune alla Sez. G, Foglio VI^o, Mappale 91 (già 50/c) della superficie di mq. 29.900, all'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica (ENEL), per la costruzione del Centro Squadre Lavori Esercizio dello stesso ente;
- **che** l'ENEL provvedeva a realizzare il predetto Centro nell'area compravenduta e quindi avviare la propria attività;
- **visto e richiamato** il comma 4 dell'art. 4 del citato contratto di compravendita del 22/08/1974 Rep. n. 99162/18750, che testualmente recita:
a) *l'ENEL potrà cedere o in qualsiasi modo sostituire a sé medesima in proprietà o godimento, l'immobile in oggetto, sia prima che dopo l'edificazione del suddetto stabilimento, altro soggetto, previo benessere del "Consorzio ZIPA", da formalizzarsi in atto pubblico; tale benessere è condizionato al patto che l'acquirente e i suoi aventi causa si obblighino a mantenere la destinazione dell'immobile in oggetto edificato o meno per attività industriali con connesse attività commerciali;*
- **che** con atto di deposito del 29/10/1999, rep. 39935/116889, della scrittura privata in autentica del 29/10/1999 rep. n. n. 39934 a rogito notaio Alberto Vladimiro Capasso, registrato a Roma, ufficio atti pubblici il 18/11/1999 al n. 047151 serie 1B, si dava esecuzione all'aumento di capitale con conferimento di ramo d'azienda immobiliare, da parte di ENEL s.p.a. con sede a Roma a (C.F. 00811720580) in favore della società SEI s.p.a. con sede a Roma (C.F. 04478061007), comprensivo dell'immobile situato a Jesi Zona ZIPA, distinto al Catasto fabbricati al Foglio 38 mappale 91;- Viale dell'Industria, 19;
- **che** con delibera dell'Assemblea straordinaria in data 09/05/2002, come da verbale in pari data n. 51593/15563 di repertorio a rogito notaio Alberto Vladimiro Capasso, registrato a Roma 2 il 14 maggio 2002 al n. 1/005549, trascritto ad Ancona il 26 febbraio 2004 al n. 4486/2944, si è provveduto al mutamento della denominazione della SEI s.p.a. con sede in Roma a ENEL REAL ESTATE s.p.a. con sede a Roma (C.F. 04478061007);
- **che** con atto di conferimento di ramo d'azienda del 24.12.2003 rep. 18497/58535, a rogito notaio Alberto Vladimiro Capasso, registrato a Roma 2 il 12/01/2004 al n. 1V700085, trascritto ad Ancona il 26 febbraio 2004 al n. 4489/2947, si è provveduto al conferimento di ramo d'azienda e relativi immobili, comprensivo dell'immobile situato a Jesi Zona ZIPA, distinto al Catasto fabbricati al F. 38 mappale 91, da ENEL REAL ESTATE s.p.a. con sede a Roma (C.F. 04478061007) a NEWREAL s.p.a. con sede in Roma (C.F. 07732181008);

IN LIQUIDAZIONE

- **che** con atto di fusione per incorporazione del 06/12/2004, rep. n. 15/10, a rogito Notaio Carlo Marchetti di Milano, registrato a Rho il 23/12/2004 al n. 100960 serie 1, trascritto ad Ancona il 22/12/2004 al n. 29443/17577, la società NEWREAL s.p.a. (CF 07732181008) veniva incorporata con tutte le relative proprietà immobiliari, compresa la proprietà sita in Jesi distinta al Catasto fabbricati al F. 38 mappale 91, nella società Excelsia Otto s.r.l. con sede in Milano Via Cornaggia, 10 (CF04159600966) ;
- **che** con atto di scissione parziale del 06/12/2004, rep. 16/11, a rogito notaio Carlo Marchetti di Milano, registrato a Rho il 23/12/2004 al n. 100961, serie 1, trascritto ad Ancona il 22/12/2004 al n.29444/17578, la società Excelsia Otto s.r.l. con sede in Milano Via Cornaggia, 10 (CF 04159600966) veniva scissa parzialmente nella società Excelsia Nove s.r.l., con sede a Milano Via Cornaggia, 10 (CF 04159630963) con effetto a decorrere dalla efficacia della fusione di cui all'atto del 06/12/2004 rep. 15/10, di cui sopra, e trasferimento dei beni immobiliari comprensivo dell'immobile sito in Jesi distinto al Catasto fabbricati al F. 38 mappale 91;
- **che** con atto di apporto ed accollo liberatorio del 30/07/2020 rep. 25396/12269 a rogito notaio Monica De Paoli di Milano, registrato a Milano DP I il 30 luglio 2020 al n. 53696 S 1T, la società EXCELSIA NOVE s.r.l, con sede a Milano, Via San Vittore, 16, ha apportato al fondo di investimento alternativo italiano immobiliare di tipo chiuso riservato denominato "Nucleus" gestito dalla società "Prelios Società di Gestione del Risparmio s.p.a." con sede a Milano, Via Valtellina n. 15/17, iscritta nell'albo delle società di gestione di risparmio ex art. 35 TUF – sezioni gestori FIA – presso la Banca D'Italia al n. 45, gli immobili individuati ed elencati nell'atto richiamato, compreso l'immobile sito in Jesi distinto al Catasto fabbricati al F. 38 mappale 91- Viale dell'Industria, 19;
- **che** con nota del 13/04/2022 giusto prot. ZIPA n. 389 del 15/04/2022, integrata con note del 19/04/2022 prot. Zipa n. 406 del 21/04/2022, del 27/04/2022 prot. Zipa n. 426 del 27/04/2022, del 29/04/2022 prot. Zipa del n. 438 del 02/05/2022, del 07/06/2022 prot. Zipa n. 599 dell'08/06/2022 e del 17/06/2022 prot. ZIPA n. 628 del 17/06/2022, la FIRST ATLANTIC Real Estate in nome e per conto della "Prelios Società di Gestione del Risparmio s.p.a." con sede a Milano, Via Valtellina n. 15/17, iscritta nell'albo delle società di gestione di risparmio ex art. 35 TUF – sezioni gestori FIA – presso la Banca D'Italia al n. 45, società di gestione del fondo di investimento alternativo italiano immobiliare di tipo chiuso riservato denominato "Nucleus", avente come oggetto sociale " *La prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, realizzata attraverso la promozione, l'istituzione e l'organizzazione di fondi comuni di investimento chiusi, mobiliari ed immobiliari, e l'amministrazione dei rapporti con i partecipanti , nonché la gestione del patrimonio di organismi di investimento collettivi del risparmio (OICR), di propria o altrui istituzione, mediante l'investimento avente ad oggetto strumenti finanziari, depositi bancari di denaro, beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari, crediti e titoli rappresentativi di crediti, altri beni per i quali esiste un mercato e che abbiano un valore determinabile con certezza con una periodicità almeno semestrale; - la gestione in regime di delega conferita da soggetti che prestano il servizio di gestione collettiva del risparmio e da parte di organismi di investimento collettivo esteri, ivi incluse le funzioni di natura amministrativa, nei limiti stabiliti dalla normativa applicabile, ai sensi del D.Lgs 24/02/1988 n. 58 e successive modifiche ed integrazioni"*, ha richiesto il benestare alla vendita degli immobili di proprietà siti nel compendio ZIPA di Jesi, meglio individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Foglio 38 mapp. 215 , Categoria D/7 Rend. € 15.048,46, in favore della ditta EURORECUPERI S.R.L. , con sede a Nardò (LE) , Strada Leverano Provinciale 33 , avente come oggetto sociale " *- il commercio all'ingrosso ed al dettaglio nonché la lavorazione di rottami in ferro e metalli in genere; - materiali di recupero di ogni specie (autoriscambi), attrezzature usate, macchinari industriali, macchine per movimento terra, ed altro); - intermediazione nella raccolta e nello smaltimento rifiuti speciali, tossico nocivi, solido urbani e assimilabili; - disinfezione e derattizzazione anche di centri urbani, diserbi civili e industriali; - pulizie (civili ed industriali) per privati, enti e comunità; - pulizia di spiagge ed arenili; - stazione mobile, lavaggio e sanificazione di*

IN LIQUIDAZIONE

cassonetti per rifiuti solidi urbani; - commercio all'ingrosso ed al dettaglio di prodotti disinfettanti, disinfestanti, derattizzanti, diserbanti; - commercio all'ingrosso ed al dettaglio di macchine, attrezzature e contenitori per la raccolta dei rifiuti; - costruzione ed installazione di impianti di trattamento dei rifiuti; - impermeabilizzazioni dei terreni; - costruzione di edifici civili ed industriali; - costruzione ed installazione di segnaletica ed attrezzature per la sicurezza stradale; arredo urbano, ; - lavori di sistemazione agraria, forestale e verde pubblico; - raccolta, trasporto, stoccaggio e smaltimento: rifiuti solidi urbani pericolosi (pile esaurite, farmaci scaduti e simili, tossico nocivi, accumulatori esausti, rifiuti speciali da aziende commerciali; - artigiane, industriali, rifiuti ospedalieri trattati; raccolta, recupero, riciclaggio materie secondarie dai rifiuti solidi urbani (vetro, carta, plastica, lattine, legno e simili), imballaggi in generale; - raccolta e trasporto rifiuti solidi urbani ed assimilabili;- trasporto terrestre di passeggeri e merci conto terzi; - commercio all'ingrosso ed al dettaglio delle restanti categorie merceologiche rientranti in tutte le tabelle di cui alla legge 428/1971 e successive modifiche e di cui al DM 561 del 17/09/1988; - gestione mense aziendali, mense per enti e comunità; -la realizzazione e/o la gestione , quest'ultima, anche attraverso la concessione a terzi, di strutture turistico-ricettive, sportive, culturali, del tempo libero, della ristorazione e della somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ", come si evince dalla documentazione presentata planimetrie (All. A1 e A2) ricevuta di avvenuta denuncia di variazione (All. A3), visura (All. A4), certificato di destinazione urbanistica (All. A5), documentazione per verifiche antimafia ai sensi del D.lgs n. 159/2011 e s.m.i, visure C.C.I.A. delle società, verbali, atti di provenienza, atti di fusione, scissione, conferimento azienda ed apporto, statuti, dichiarazioni privacy, ed attestazioni di avvenuto versamento delle spese istruttoria pratiche, come prevista dalla delibera del Consorzio n. 3867/2008) ;

- **che** il Consorzio ZIPA ha provveduto, in data 27/04/2022 prot. ZIPA n. 429 del 28/04/2022, 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 "EURORECUPERI S.R.L.";
- **che** il Consorzio ZIPA ha provveduto in data 27/04/2022, acquisita al prot. ZIPA al n. 430 del 28/04/2022, 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 "PRELIOS SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A.";
- **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;
- **che**, peraltro, tale autorizzazione – In quanto da rilasciare in pendenza dei termini per l'acquisizione della comunicazione antimafia – è sottoposto alla condizione risolutiva ex Art. 88 del D.lgs. n. 159/11 e s.m.i., attesa l'urgenza di perfezionamento degli atti nell'ambito del contratto di compravendita to da effettuarsi tra "Prelios Società di Gestione del Risparmio s.p.a." e la "EURORECUPERI S.R.L." ;
- **che** sussistono, infatti, i motivi di urgenza richieste dal D.lgs. n. 159/2011 e s.m.i. ai fini del rilascio del nulla osta sotto condizione risolutiva, in relazione a quanto precede;
- **visto e richiamato** il regolamento per l'assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento di attività produttive approvato dal Consiglio di Amministrazione con propria deliberazione n. 3357 del 21/09/1999, modificato con deliberazione del Consiglio Generale n. 588 del 10 ottobre 2012, tutte esecutive ai sensi di legge (All.B);
- **visto e richiamato** lo schema di contratto di vendita di immobili nell'ambito territoriale del Consorzio ZIPA approvato dal C.d.A. con propria deliberazione n. 3358, integrato con deliberazione n. 3366

IN LIQUIDAZIONE

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;

- **preso atto** delle finalità delle operazioni di cui si chiede l'autorizzazione, fermo restando il rispetto degli obblighi imposti con gli atti di compravendita: **a)** del 22/08/1974 a rogito Notaio Giorgio Sabatini di Ancona, Rep. n. 99162/18750, registrato ad Ancona il 09/09/1974 al n. 4229, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ancona il 4/09/1974 al n. 11950 del reg. di d'ordine ed al n. 8643 del reg. di form., ed in funzione a quanto previsto dal "Regolamento per l'assegnazione delle aree" (All. B) e dallo "schema di contratto tipo" approvati con le deliberazioni sopracitate, che la società "Prelios Società di Gestione del Risparmio s.p.a." e la ditta "EURORECUPERI S.R.L." si obbligheranno ad accettare e riportare nel redigendo atto di compravendita, subordinatamente ai regolamenti comunali vigenti, in particolare per quanto riguarda la destinazione d'uso dell'immobile e quindi in sintonia con la destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. vigente e successive varianti;
- **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. 637 del 24.05.2021 con la quale la Giunta Regionale ha conferito l'incarico di nuovo Commissario liquidatore – a far data dal giorno 1 giugno 2021 e fino al 31 maggio 2023 al fine di concludere l'attività commissariale – al sottoscritto 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 prendere atto** di quanto stabilito con atto di deposito del 29/10/1999, rep. 39935/116889, della scrittura privata in autentica del 29/10/1999 rep. n. 39934 a rogito notaio Alberto Vladimiro Capasso, registrato a Roma, ufficio atti pubblici il 18/11/1999 al n. 047151 serie 1B, con il quale si dava esecuzione all'aumento di capitale con conferimento di ramo d'azienda immobiliare, da parte di ENEL s.p.a. con sede a Roma a (C.F. 00811720580) in favore della società SEI s.p.a, con sede a Roma (C.F. 04478061007), comprensivo dell'immobile situato a Jesi Zona ZIPA, distinto al Catasto fabbricati al Foglio 38 mappale 91;- Viale dell'Industria, 19;
3. **di prendere atto** di quanto stabilito con delibera dell'Assemblea straordinaria in data 09/05/2002, come da verbale in pari data n. 51593/15563 di repertorio a rogito notaio Alberto Vladimiro Capasso, registrato a Roma 2 il 14 maggio 2002 al n. 1/005549, trascritto ad Ancona il 26 febbraio 2004 al n. 4486/2944, con il quale si è provveduto al mutamento della denominazione della SEI s.p.a. con sede in Roma a ENEL REAL ESTATE s.p.a. con sede a Roma (C.F. 04478061007);
4. **di prendere atto** di quanto stabilito con atto di conferimento di ramo d'azienda del 24.12.2003 rep. 18497/58535, a rogito notaio Alberto Vladimiro Capasso, registrato a Roma 2 il 12/01/2004 al n. 1V700085, trascritto ad Ancona il 26 febbraio 2004 al n. 4489/2947, con il quale si è provveduto

IN LIQUIDAZIONE

al conferimento di ramo d'azienda e relativi immobili, comprensivo dell'immobile situato a Jesi Zona ZIPA, distinto al Catasto fabbricati al F. 38 mappale 91, da ENEL REAL ESTATE s.p.a. con sede a Roma (C.F. 04478061007) a NEWREAL s.p.a. con sede in Roma (C.F. 07732181008);

5. **di prendere atto** di quanto stabilito con atto di fusione per incorporazione del 06/12/2004, rep. n. 15/10, a rogito Notaio Carlo Marchetti di Milano, registrato a Rho il 23/12/2004 al n. 100960 serie 1, trascritto ad Ancona il 22/12/2004 al n. 29443/17577, mediante il quale la società NEWREAL s.p.a. (CF 07732181008) veniva incorporata con tutte le relative proprietà immobiliari, compresa la proprietà sita in Jesi distinta al Catasto fabbricati al F. 38 mappale 91, nella società Excelsia Otto s.r.l. con sede in Milano Via Cornaggia, 10 (CF04159600966);
6. **di prendere atto** di quanto stabilito con atto di scissione parziale del 06/12/2004, rep. 16/11, a rogito notaio Carlo Marchetti di Milano, registrato a Rho il 23/12/2004 al n. 100961, serie 1, trascritto ad Ancona il 22/12/2004 al n.29444/17578, la società Excelsia Otto s.r.l. con sede in Milano Via Cornaggia, 10 (CF 04159600966) mediante il quale veniva scissa parzialmente nella società Excelsia Nove s.r.l., con sede a Milano Via Cornaggia, 10 (CF 04159630963) con effetto a decorrere dalla efficacia della fusione di cui all'atto del 06/12/2004 rep. 15/10 e trasferimento dei beni immobiliari, compreso l'immobile sito in Jesi distinto al Catasto fabbricati al F. 38 mappale 91;
7. **di prendere atto** di quanto stabilito con atto di apporto ed accollo liberatorio del 30/07/2020 rep. 25396/12269 a rogito notaio Monica De Paoli di Milano, registrato a Milano DP I il 30 luglio 2020 al n. 53696 S 1T, con il quale la società EXCELSIA NOVE s.r.l. con sede a Milano, Via San Vittore, 16, ha apportato al fondo di investimento alternativo italiano immobiliare di tipo chiuso riservato denominato "Nucleus" gestito dalla società "Prelios Società di Gestione del Risparmio s.p.a." con sede a Milano, Via Valtellina n. 15/17, iscritta nell'albo delle società di gestione di risparmio ex art. 35 TUF – sezioni gestori FIA – presso la Banca D'Italia al n. 45, gli immobili individuati ed elencati nell'atto richiamato, compreso l'immobile sito in Jesi distinto al Catasto fabbricati al F. 38 mappale 91- Viale dell'Industria, 19;
8. **di autorizzare**, per quanto di competenza, la "Prelios Società di Gestione del Risparmio s.p.a." con sede a Milano, Via Valtellina n. 15/17, iscritta nell'albo delle società di gestione di risparmio ex art. 35 TUF – sezioni gestori FIA – presso la Banca D'Italia al n. 45,, avente l'oggetto sociale di cui alle premesse, alla vendita dell'immobile di proprietà facente parte del compendio ZIPA di Jesi, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Foglio 38 mappale 215, , Categoria D/7, Rend. Cat. € 15.068,46, In favore della società EURORECUPERI S.R.L. , con sede a Nardò (LE) , Strada Leverano Provinciale 33, avente l'oggetto sociale di cui alle premesse, come meglio si evince dalle planimetrie (All. A1 e A2) ricevuta di avvenuta denuncia di variazione (All. A3), visura (All. A4), certificato di destinazione urbanistica (All. A5), documentazione allegata alla presente ordinanza e dalla documentazione allegata alla richiesta, subordinatamente alle normative comunali vigenti ed alla destinazione urbanistica prevista dal vigente P.R.G. del Comune di Jesi;
9. **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;
10. **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;

IN LIQUIDAZIONE

11. **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;
12. **di confermare**, pertanto, tutte le clausole ed i vincoli preesistenti contenuti nei citati contratti di compravendita: **a)** del 22/08/1974 a rogito Notaio Giorgio Sabatini di Ancona, Rep. n. 99162/18750, registrato ad Ancona il 09/09/1974 al n. 4229, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ancona il 4/09/1974 al n. 11950 del reg. di d'ordine ed al n. 8643 del reg. di form., 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 nuova ditta, 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;
13. **di prescrivere – ai fini di efficacia della presente autorizzazione e sotto comminatoria di opposta inefficacia in difetto e ferma rimanendo l'eventuale iniziativa di revoca da parte di questo Consorzio –** che: **a1)** la società "Prelios Società di Gestione del Risparmio s.p.a." e la ditta "EURORECUPERI S.R.L. " dovranno sottoscrivere una dichiarazione da riportare nel contratto di compravendita dell'immobile con la quale confermino l'accettazione di tutte le clausole del regolamento ZIPA, approvato con deliberazione n. 3357 del 21/09/1999, modificato con deliberazione del Consiglio Generale n. 588 del 10 ottobre 2012, e ribadiscano testualmente gli impegni di cui agli articoli 5/6/7/8 dello schema di contratto tipo di compravendita (All. C) approvato dal C.d.A. con propria deliberazione n. 3358 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; **a1.1)** gli impegni dovranno avere come riferimento temporale la data di comunicazione del presente provvedimento esecutivo alla ditta interessata; **a1.1.1)** l'atto stipulato dovrà essere inviato a questo Consorzio in copia autentica, munito degli estremi di avvenuta registrazione, entro 6 mesi dalla stipula, pena la decadenza della presente ordinanza; il tutto sotto la responsabilità del Notaio rogante e delle società interessate;
14. **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.;
15. **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;
16. **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile, stante l'urgenza segnalata dalle parti richiedenti l'autorizzazione.

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE
(Dott. Camillo Catana Vallemani)



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ancona

Dichiarazione protocollo n. AN0047935 del 16/06/2022

Comune di Jesi

Via Leone Tredicesimo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 38

Particella: 215

Subalterno:

Compilata da:

Garbetta Giuseppe

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Milano

N. 10568

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:500

PLANIMETRIA GENERALE

LEGENDA

A	MAGAZZINO
B	PIAZZALE
C	RECINZIONE

PIANTA PIANO TERRA



[Handwritten signature]



NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 17/06/2022 - n. T60123 - Richiedente: GRBGPP73S22C514Q

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ALL.A2)



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Ancona

Dichiarazione protocollo n. AN/047935 del 16/06/2022
Comune di Jesi
Via Leone Tredicesimo

Scala 1:200

Identificativi Catastali:
Sezione: 38
Foglio: 38
Particella: 215
Subalterno:

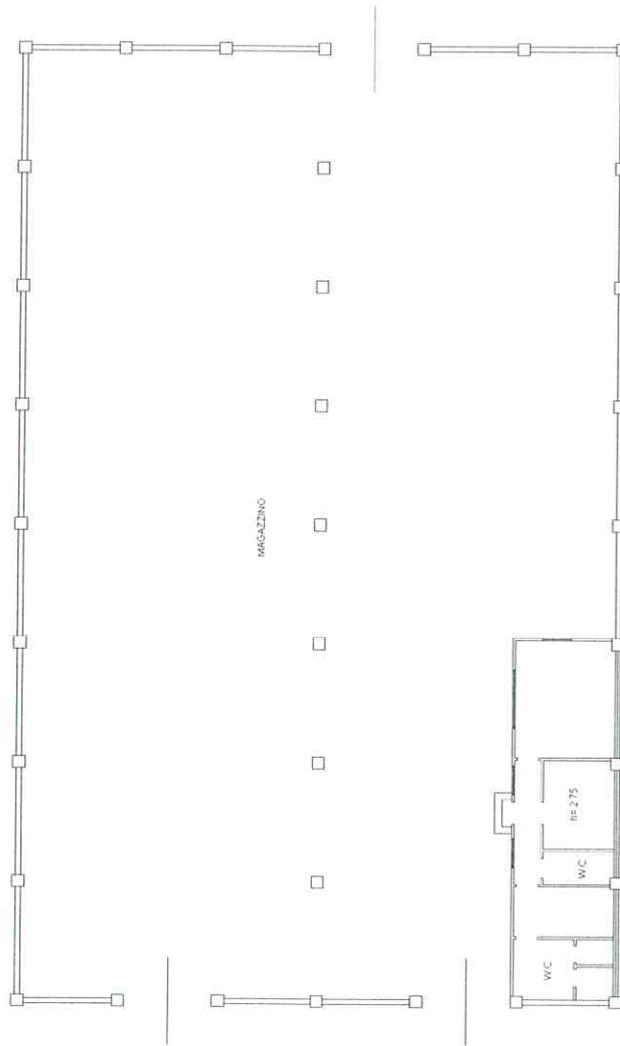
Compilata da:
Garbetta Giuseppe
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Milano

N.10568

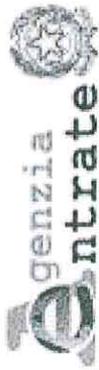
PIANTA PIANO TERRA

h= 5.20 mt.

RIF. PLANIM. GEN. A



9



Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati	Comune di JESI (Codice: K1AV)	Ditta n.: 1 di 1
Pratica numero: AN0047935		
Codice di Riscontro: 000422A07		
Operatore: BRTGNN		Unita' in variazione n.: -
Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)	Tipo Mappale n.: 25945/2022	Unita' in costituzione n.: 2
		Unita' in soppressione n.: 1
	Motivo della variazione: DIVISIONE	

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale		Dati di classamento proposti									
--------------------------	--	------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S		38	91									
2	C		38	91		VIALE DELL' INDUSTRIA, 9, p. S1-T-1-2	U	D/7				70.018,68	
3	C		38	215		VIA LEONE TREDICESIMO, SNC, p. T	U	D/7				15.068,46	

ALL. 13)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2022

Dati della richiesta	Comune di JESI (Codice:E388)
Catasto Fabbricati	Provincia di ANCONA Foglio: 38 Particella: 215

INTESTATO

1	PRELIOS SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A. Sede in MILANO (MI)	13465930157*	(1) Proprieta' 1/1
---	-----------------------------------------------------------------------	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 17/06/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		38	215				D/7			Euro 15.068,46	DIVISIONE del 16/06/2022 Pratica n. AN0047935 in atti dal 17/06/2022 DIVISIONE (n. 47935.1/2022)
Indirizzo VIA LEONE TREDICESIMO n. SNC Piano T											
Notifica				Partita				Mod.58			
Annotazioni classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

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

Situazione degli intestati dal 16/06/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	PRELIOS SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A. Sede in MILANO (MI)	13465930157*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
DIVISIONE del 16/06/2022 Pratica n. AN0047935 in atti dal 17/06/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4862384.16/06/2022 DIVISIONE (n. 47935.1/2022)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/09/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		38	91				D/7			Euro 85.514,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/09/2020 Pratica n. AN0059408 in atti dal 16/09/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 32512.1/2020)

ALL. 44)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2022

Indirizzo	VIALE DELL'INDUSTRIA n. 9 Piano S1-T - I-2		
Notifica	Partita	Mod.58	-
Annotazioni	classamento e rendita validati		

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/07/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		38	91				D/7			Euro 85.514,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/07/2016 Pratica n. AN0080811 in atti dal 19/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPOONOMASTICA D'UFFICIO (n. 37644.1/2016)
Indirizzo	VIALE DELL' INDUSTRIA n. 9 Piano S1-T - I-2										
Notifica	Partita				Mod.58						
Annotazioni	classamento e rendita validati										

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/11/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		38	91				D/7			Euro 85.514,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/11/2013 Pratica n. AN0116310 in atti dal 12/11/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30645.1/2013)
Indirizzo	VIALE DELL'INDUSTRIA n. 9 Piano S1-T - I-2										
Notifica	Partita				Mod.58						
Annotazioni	classamento e rendita validati										



ALLA 4)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/11/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		38	91				D/7			Euro 85.514,00	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 28/11/2012 Pratica n. AN0187466 in atti dal 28/11/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22024.1/2012)
Indirizzo VIALE DELL'INDUSTRIA n. 9 Piano S1-T - I-2											
Notifica				Partita				Mod.58			
Annotazioni classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/06/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		38	91				D/7			Euro 84.698,93 L. 104.000.000	VARIAZIONE del 28/06/1990 in atti dal 26/05/1999 AMPLIAMENTO - MODIFICA SPAZI INTERNI - CLASSAMENTO (n. 286.1/1990)
Indirizzo VIALE DELL'INDUSTRIA n. 9 Piano S1 - T - I											
Notifica				Partita				Mod.58			

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/05/1982

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		38	91				D/7			L. 35.150.000	COSTITUZIONE del 21/05/1982 in atti dal 22/01/1993 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n. 589.1/1982)
Indirizzo VIALE INDUSTRIE Piano T											
Notifica				Partita				Mod.58			

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

ALL. A4)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2022

Situazione degli intestati dal 30/07/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	PRELIOS SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A. Sede in MILANO (MI)	13465930157*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 16/06/2022
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 30/07/2020 Pubblico ufficiale DE PAOLI MONICA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 25396 registrato in data - ATTO DI APPORTO A FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMMOBILIARE Nota presentata con Modello Unico n. 8958.1/2020 Reparto PI di ANCONA in atti dal 05/08/2020			

Situazione degli intestati dal 06/12/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	EXCELSIA NOVE S.R.L. Sede in MILANO (MI)	04159630963*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 30/07/2020
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 06/12/2004 Pubblico ufficiale CARLO MARCHETTI Sede MILANO (MI) Repertorio n. 16 registrato in data - SCISSIONE PARZIALE Trascrizione n. 17578.1/2004 Reparto PI di ANCONA in atti dal 05/01/2005			

Situazione degli intestati dal 06/12/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	EXCELSIA OTTO S.R.L. Sede in MILANO (MI)	04159600966*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 06/12/2004
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 06/12/2004 Pubblico ufficiale CARLO MARCHETTI Sede MILANO (MI) Repertorio n. 15 registrato in data - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Trascrizione n. 17577.1/2004 Reparto PI di ANCONA in atti dal 05/01/2005			

Situazione degli intestati dal 24/12/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	NEWREAL S.P.A. Sede in ROMA (RM)	07732181008*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 06/12/2004
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 24/12/2003 Pubblico ufficiale CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 58535 registrato in data - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Trascrizione n. 2947.1/2004 Reparto PI di ANCONA in atti dal 01/03/2004			

Situazione degli intestati dal 24/12/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	SEI S.P.A. Sede in ROMA (RM)	04478061007*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 24/12/2003
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 24/12/2003 Pubblico ufficiale CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 58533 registrato in data - CONFERIMENTO IN SOCIETA' (Passaggi intermedi da esaminare) Rettifica la trasc. n.13668/1999 Trascrizione n. 2945.1/2004 Reparto PI di ANCONA in atti dal 01/03/2004			

Situazione degli intestati dal 09/05/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	ENEL REAL ESTATE S.P.A. Sede in ROMA (RM)	04478061007*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 24/12/2003
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 09/05/2002 Pubblico ufficiale CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 51393 registrato in data - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 2944.1/2004 Reparto PI di ANCONA in atti dal 01/03/2004			

Situazione degli intestati dal 29/10/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	SEI S.P.A. Sede in ROMA (RM)	04478061007*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 09/05/2002

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2022

Data: 17/06/2022 Ora: 10.01.13 Fine

Visura n.: T61946 Pag: 5

DATI DERIVANTI DA Atto del 29/10/1999 Pubblico ufficiale CAPASSO ALBERTO VL Sede ROMA (RM) Repertorio n. 39935 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Rettificata dalla trasc. n. 2945/2004 Trascrizione n. 13668.1/1999 in atti dal 30/11/1999

Situazione degli intestati dal 21/05/1982

N.		DATI ANAGRAFICI	
1	ENEL - DISTRETTO DELLE MARCHE	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA		(1) Proprieta' fino al 29/10/1999	
		COSTITUZIONE del 21/05/1982 in atti dal 22/01/1993 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n. 589.1/1982)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

ALL. A4)





COMUNE DI JESI

C.F. e P.I. 00135880425 - P.zza Indipendenza, 1 - 60035 Jesi (AN) - Tel. 0731 5381
<http://www.comune.jesi.an.it> – PEC protocollo.comune@legalmail.it

MU A5)

AREA SERVIZI TECNICI

Servizio Assetto del Territorio e Tutela Ambientale

Pratica n°51/2022/CERT
Riscontro al prot. n° 24156 del 19/04/2022

Marca da bollo
da € 16,00
Identificativo:
01210435043467
del 15/04/2022

Certificato di Destinazione Urbanistica

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

AREA SERVIZI TECNICI
SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO E TUTELA AMBIENTALE

IL RESPONSABILE

VISTA la richiesta presentata dal Sig. GIUSEPPE MARINELLI protocollo comunale n. 24156 del 19/04/2022 diretta ad ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modificazioni;

VISTA la Determina Dirigenziale n. 93 del 30/12/2020 relativa all'incarico di Posizione Organizzativa ed alle relative deleghe;

VISTI gli atti d'ufficio;

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

CERTIFICA

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

Catasto: Terreni, Foglio: 38, Particella: 215
Catasto: Terreni, Foglio: 38, Particella: 91
Catasto: Fabbricati, Foglio: 38, Particella: 215, Sub: 1

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

- parte in TE "territorio urbano edificato" (art. 25 delle NTA) – area TE2.2 "città consolidata con prevalenza di attività economiche" (art. 31 delle NTA);
- in S "servizi e attrezzature" (art. 61 delle NTA) – area S5 "impianti tecnologici e servizi tecnici" (art. 68 delle NTA).



COMUNE DI JESI

C.F. e P.I. 00135880425 - P.zza Indipendenza, 1 - 60035 Jesi (AN) - Tel. 0731 5381
<http://www.comune.jesi.an.it> – PEC protocollo.comune@legalmail.it

Lu 15)

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

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

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

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

Allegati:

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

Jesi li 21/04/2022

IL TECNICO ISTRUTTORE

Arch. Mara Braconi
(doc. firmato digitalmente)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Ing Simone Messersì
(doc. firmato digitalmente)



COMUNE DI JESI

C.F. e P.I. 00135880425 - P.zza Indipendenza, 1 - 60035 Jesi (AN) - Tel. 0731 5381
<http://www.comune.jesi.an.it> – PEC protocollo.comune@legalmail.it

Aut. AS)

Allegato: stralcio NTA del PRG relativo alle aree interessate

Art. 25 – Territorio urbano edificato TE

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

Il territorio urbano edificato TE si articola in: TE1-Città storica, TE2-Città consolidata, TE3-Città recente. Le industrie classificate come insalubri di I e II classe negli appositi elenchi ministeriali dovranno collocarsi nelle aree in cui sia prevista la destinazione produttiva industriale e/o artigianale e/o terziaria, fatte salve le necessarie autorizzazioni in materia ambientale. Nel caso in cui l'insediamento comporti la costruzione di un nuovo impianto in area libera o la demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, quando ammesso dalla disciplina di zona, lo stesso è subordinato a uno studio geologico e idrogeologico di dettaglio e ad una delibera del Consiglio Comunale che ne valuti esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale, indichi le eventuali opere di mitigazione richieste ed i requisiti tecnologici da garantirsi.

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

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

La destinazione a complessi direzionali, ricettivi e per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero dovrà essere verificata dall'Amministrazione comunale rispetto alle condizioni di contesto (accessibilità, compatibilità funzionale).

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



COMUNE DI JESI

C.F. e P.I. 00135880425 - P.zza Indipendenza, 1 - 60035 Jesi (AN) - Tel. 0731 5381
<http://www.comune.jesi.an.it> – PEC protocollo.comune@legalmail.it

all. A5)

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

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

4. Tipi d'intervento consentiti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia. Circa gli interventi di nuova costruzione (così come definiti dal Dpr n. 380/2001): l'ampliamento è consentito nei limiti di cui al successivo comma 7; la demolizione con ricostruzione è consentita nei limiti di cui ai successivi commi 7 e 9; la nuova edificazione è consentita, nei limiti di cui ai successivi commi 7 e 9, nelle aree libere di completamento insediativo individuate sulla tavola Sp come "lotti liberi" e in tutte le aree che presentano le seguenti condizioni:

- siano direttamente accessibili dalla viabilità pubblica;
- non siano state utilizzate a scopo edificatorio per precedenti interventi edilizi realizzati sulla base degli indici e parametri previsti dal presente articolo.

Gli interventi che incidono sulla permeabilità dei suoli dovranno soddisfare la verifica di invarianza idraulica secondo la normativa vigente in materia.

5. Ai fini della valutazione dell'intervento nel contesto urbano, ogni progetto di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione dovrà essere corredato da un rilievo, cartografico e fotografico, dello stato di fatto delle aree e degli edifici confinanti.
6. Strumenti d'intervento: titoli abilitativi di intervento diretto.
7. Indici urbanistici: rapporto di copertura massimo = 45% della superficie fondiaria; superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto fatti salvi i casi di documentata impossibilità per esigenze legate allo svolgimento della specifica attività; H massima (con misurazione all'intradosso della trave di copertura) = ml. 9.

In ragione di particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive, al limite d'altezza non sono vincolati gli impianti per produzioni, trattamenti, lavorazioni speciali che risultino tecnologicamente incompatibili con il limite stesso. La deroga al limite d'altezza è comunque subordinata alla valutazione e approvazione del Consiglio comunale. La deroga è da intendersi esclusivamente concessa per lo specifico impianto tecnologico per il quale viene richiesta e non estendibile in caso di dismissione e sostituzione dell'impianto medesimo.

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

Q



COMUNE DI JESI

C.F. e P.I. 00135880425 - P.zza Indipendenza, 1 - 60035 Jesi (AN) - Tel. 0731 5381
<http://www.comune.jesi.an.it> – PEC protocollo.comune@legalmail.it

Alc A5)

11. Per le aree TE2.2 (1,2,3,...) individuate con la corrispondente sigla ed apposito perimetro nella tavola Sp, restano fermi gli indici, parametri edilizi ed urbanistici, destinazioni d'uso e strumenti d'intervento previsti nei precedenti commi del presente articolo. Date le condizioni di contesto in cui tali aree ricadono, al fine rendere sostenibile la localizzazione di nuove medie strutture di vendita o su periori, quando consentito dalla specifica normativa di settore, la trasformazione urbanistica dovrà attuarsi mediante piano urbanistico attuativo o permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. che preveda la realizzazione ed eventuale cessione gratuita al Comune delle infrastrutture ed attrezzature per la mobilità M e delle aree a servizi ed attrezzature computati a standard S1 ricadenti all'interno del perimetro medesimo.

Art. 61 – Servizi e attrezzature S

1. Gli ambiti destinati a servizi e attrezzature S si articolano in: Servizi e attrezzature computati a standard S1, Fasce ambientali, paesaggistiche e di arredo S2, Verde privato ecologico S3, Attrezzature di pubblico interesse S4, Impianti tecnologici e servizi tecnici S5.
2. Alle aree destinate a standard dal precedente Prg nelle quali il vincolo preordinato all'esproprio sia reiterato dalla Variante generale è assegnato un indice convenzionale di utilizzazione territoriale di 0,03 mq/mq. Alle aree destinate per la prima volta a standard dalla presente Variante generale e soggette a vincolo espropriativo è attribuito un indice convenzionale di utilizzazione territoriale di 0,02 mq/mq. Le quote edificatorie generate dall'applicazione di tali indici concorrono alla quantità di edilizia residenziale sociale prevista dalla Variante generale.

Art. 68 – Impianti tecnologici e servizi tecnici S5

(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 113 del 30/07/2020)

1. Sono impianti tecnologici e servizi tecnici urbani S5 le sedi gestionali e gli impianti per la distribuzione dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica, della telefonia, per lo smaltimento dei rifiuti e il trattamento dei reflui, i cimiteri e le attrezzature assimilabili.
2. Indici e quantità: Sul realizzabile max = 50% Sf (per le sedi gestionali); Sc max = 40% Sf; superficie permeabile = almeno 50% della superficie scoperta; si prescrivono impianti arborei di compensazione e mitigazione ambientale per le attività impattanti; alberature e arbusti secondo le disposizioni dell'art. 11 delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.
3. Indici e quantità per l'area S5* di viale Don Minzoni "Centro Ambiente": Sul realizzabile max = 50% Sf; Sc max = 40% Sf. Gli interventi edilizi che incidono sulla permeabilità dei suoli (manufatti, piazzali impermeabilizzati, etc.) devono soddisfare la verifica di invarianza idraulica secondo la normativa vigente in materia; tali interventi, qualora interessino la porzione ricadente all'interno del corridoio ecologico in ambito urbano e comportino un incremento della superficie coperta Sc, non devono in ogni caso interessare più del 20% della superficie scoperta ricompresa all'interno del corridoio medesimo accertata alla data del 01/01/2018. Compatibilmente con le esigenze dell'impianto si prevedano impianti arborei di compensazione e mitigazione ambientale. In caso di dismissione del centro di raccolta rifiuti l'area dovrà essere riconvertita per usi a servizi ed

Q



COMUNE DI JESI

C.F. e P.I. 00135880425 - P.zza Indipendenza, 1 - 60035 Jesi (AN) - Tel. 0731 5381
<http://www.comune.jesi.an.it> – PEC protocollo.comune@legalmail.it

AU. 15)

attrezzature collettive di livello locale e/o urbano, fermo restando gli indici ed i parametri urbanistici di cui al presente comma.

4. Nelle aree S5, ricadenti all'interno dell'ATO V, oltre all'obbligatorio rispetto della vigente normativa in materia di tutela delle acque, si prescrive di adottare i più opportuni accorgimenti atti a impedire l'inquinamento, anche accidentale, dei corpi idrici recettori. A tal fine, nelle suddette zone, dovrà prevedersi la posa in opera di piezometri e la realizzazione di pozzi per il controllo periodico della qualità delle acque.

aw



COMUNE DI JESI

C.F. e P.I. 00135880425 - P.zza Indipendenza, 1 - 60035 Jesi (AN) - Tel. 0731 5381
<http://www.comune.jesi.an.it> - PEC protocollo.comune@legalmail.it

Al. 15)

Allegato: estratto di mappa catastale relativo alle particelle interessate



Al

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

Articolo 1
(ambito oggettivo del regolamento)

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

Articolo 2
(individuazione e scelta delle localizzazioni)

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

Articolo 3
(localizzazione degli insediamenti)

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

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

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

Articolo 4 (vendita degli immobili)

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

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

Articolo 5 (destinazione degli immobili)

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

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

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

Articolo 6 (servitù)

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

Al. B)

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

Articolo 14 (norma finale)

1. Il Consorzio può stabilire particolari forme di incentivazione per il processo di sviluppo economico ed occupazionale nelle aree di sua competenza, anche in relazione agli oneri di manutenzione delle infrastrutture realizzate, ed anche in collaborazione con altri soggetti ed enti, consorziati e non.
2. Nell'ipotesi di cui al comma 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,
- tutto ciò premesso tra il Consorzio e la Ditta si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto ed hanno valore interpretativo.

Art. 2

Il Consorzio vende e trasferisce alla Ditta, che accetta, il terreno di sua proprietà ubicato in tenimento di, distinto in catasto al fg., part., sub e meglio identificato nella allegata planimetria che è parte integrante del presente atto.

Au.c)

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).

Q

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.

Art. 7

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

Art. 8

In caso di inadempimento da parte dell'assegnatario ad una qualsiasi delle obbligazioni di cui agli artt. 5 e 6, il Consorzio può procedere alla risoluzione di diritto del presente contratto. Se l'immobile è libero da manufatti, impianti o altre strutture di difficoltosa rimozione, la risoluzione, i cui effetti decorrono automaticamente dal ricevimento, da parte della ditta o del suo avente causa, della comunicazione, da parte del Consorzio, dell'avvenuto inadempimento, implica l'immediato ritrasferimento della proprietà dell'immobile in capo al Consorzio, che corrisponderà all'acquirente o al suo avente causa il prezzo originario di vendita maggiorato degli interessi legali al tasso vigente nel periodo intercorso tra la vendita ed il verificarsi del fatto risolutivo, dedotta la penale che viene qui stabilita nella misura del 5% sul prezzo stabilito per l'acquisto dell'area pari a £. _____ ed Euro _____ salvo il maggior danno.

Se sull'immobile insistono manufatti, impianti o altre strutture di difficoltosa rimozione, il Consorzio può valutare l'opportunità di acquisire anche tali manufatti qualora siano state presentate istanze per iniziative che ne consentano un utile reinvestimento. In tal caso, il Consorzio corrisponderà alla Ditta o ai suoi aventi causa il prezzo dei manufatti, stimato da tre arbitri, di cui il primo nominato dal Consorzio, il secondo dall'imprenditore ed il terzo di comune accordo dai due arbitri di parte o, in mancanza di accordo, dal Presidente del tribunale di Ancona.

All. c)

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 detrarrele 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,

CA

Al.c)

rispetto al quale costituiscono fattispecie alternative e/o aggiuntive."

Art. 9

Qualunque impianto e manufatto strumentale all'attività imprenditoriale da svolgersi sull'immobile oggetto di vendita deve essere realizzato in conformità alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di, allegata al presente contratto sotto la letteraed il cui progetto si trova depositato negli uffici del Consorzio.

Eventuali varianti progettuali dovranno essere previamente approvate dal Consorzio.

Il ritardo nel rilascio di licenze, autorizzazioni e permessi, ivi incluso quello a costruire, ed ogni altro provvedimento necessario all'esecuzione del progetto non costituisce motivo di proroga del termine di avvio dell'attività di cui all'art. 5, salva la possibilità che il Consorzio conceda la proroga di cui al medesimo articolo. Parimenti tale ritardo non costituisce causa di pretesa di danni nei confronti del Consorzio.

Art. 10

Il Consorzio si riserva la facoltà di insediare su porzioni dell'area oggetto di vendita, non interessate dagli insediamenti strumentali all'attività imprenditoriale, servizi ed impianti, interrati e/o in superficie, e/o linee aeree comunque destinati a servire gli agglomerati industriali del Consorzio medesimo. All'uopo, s'intende costituita sin da oggi la relativa servitù perenne senza diritto alcuno della Ditta o di suoi aventi causa a corrispettivi o indennizzi, atteso che di tale peso le parti hanno già tenuto conto nella determinazione del prezzo.

Art. 11

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

As

(u.e)

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.

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

Ar

processo di sviluppo economico ed occupazionale nelle aree di competenza consortile, anche in relazione agli oneri di manutenzione delle infrastrutture realizzate, ed anche in collaborazione con altri soggetti ed enti, consorziati e non.

Art. 15

Il prezzo di vendita dell'immobile oggetto del presente contratto è stabilito in Lit., pari ad Euro, oltre IVA come per legge.

Le parti si danno reciprocamente atto che tale prezzo è stato dalla Ditta integralmente corrisposto al momento della sottoscrizione del presente contratto. Del saldo il Consorzio qui rilascia ampia e formale quietanza.

Art. 16

Ogni controversia insorta in esecuzione del presente contratto sarà deferita ad un Collegio di tre arbitri di cui uno nominato dal Consorzio, l'altro dalla Ditta o da suo avente causa, ed il terzo di comune accordo dai due arbitri di parte o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Ancona.

La sede dell'arbitrato sarà in Jesi e gli arbitri decideranno secondo diritto.

Il Consorzio Z.I.P.A.

La Ditta

Ai sensi dell'art. 1341 c.c., la Ditta dichiara di approvare specificamente le seguenti clausole:

Art. 3 (rinuncia ad eccezioni su vizi, anche occulti, della cosa venduta) – **Art. 5** (obbligo di mantenimento dell'attività imprenditoriale e limitazioni alla libertà contrattuale nei rapporti con i terzi) – **Art. 6** (limitazione alla cedibilità di diritti reali e di godimento nonché di quote sociali) – **Art. 7** (obbligo 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

Au e)

contrattuale della Ditta nei rapporti con i terzi) – **Art. 16**
(clausola compromissoria)

Ar

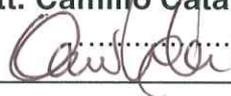
IN LIQUIDAZIONE

ORIGINALE

Certifico che la presente ordinanza è stata pubblicata all'albo pretorio consorile, dal
.....22.06.2022..... al07/07/2022..... e che contro la medesima non sono state prodotte
opposizioni.

Jesi lì,12.07.22.....

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



Si attesta che il presente atto è immediatamente eseguibile

Jesi lì,22.06.2022.....

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

