

Ordinanza Commissario Liquidatore N. 11 del 12/05/2025. Prot. N. 521

Area ZIPA di Corinaldo – Ditta FIORINI PACKAGING SPA – Autorizzazione alla locazione di parte della proprietà alla Montebello Società Agricola Semplice di Mombaroccio (PU)

Ordinanza Commissario Liquidatore N. 11 del 12/05/2025. Prot. N. 521

Area ZIPA di Corinaldo – Ditta FIORINI PACKAGING SPA – Autorizzazione alla locazione di parte della proprietà alla Montebello Società Agricola Semplice di Mombaroccio (PU)

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Premesso:

- **che** con contratto del 06/03/2025 rep.n.73547/34571 a rogito notaio Stefano Sabatini di Ancona -, registrato ad Ancona il 10/03/2025 al n. 870 serie 1T., il Consorzio ZIPA in liquidazione cedeva, a seguito di espletamento di asta pubblica del 06/11/2024, previo avviso di vendita del 12/09/2024, alla Ditta FIORINI PACKAGING SPA con sede a Senigallia, Via Giambattista Fiorini , 25., i seguenti beni immobili:

1) appartamento ad uso civile abitazione al piano primo del fabbricato in Comune di Corinaldo, Via dell'Industria, composto da ingresso, cucina, soggiorno, quattro camere, un bagno, due disimpegni e ripostiglio, con pertinenziali soffitte al piano secondo (sottotetto); censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 12, particella 72 sub 2**, Viale dell'Industria, piani terra, primo e secondo, Categoria A/3, Classe 1^A, Vani 11,5, Dati di Superficie Totale mq. 238, Totale Escluse Aree Scoperte mq. 238, Rendita Euro 403,87.

2) accessori agricoli composti da fienili, stalle, porcili e forno in corpi staccati in Comune di Corinaldo, Via dell'Industria, censiti al Catasto Fabbricati al **Foglio 12, con le particelle 72 subb 3, 4, 5 e 6**, Viale dell'Industria, piano terra, Categoria D/10, Rendita Euro 706,00; con diritto alla corte bene comune non censibile a tutti i subb.

3) appezzamenti di terreno della superficie totale di mq. 134.994 (metri quadrati centotrentaquattromilanovecentonovantaquattro), la cui destinazione urbanistica si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto, in Comune di Corinaldo, Via dell'Industria, censiti al Catasto Terreni al **Foglio 12, con le particelle :**

- **636**, di mq. 8.404, Reddito Dominicale Euro 17,36 ed Agrario Euro 23,87;
- **434**, di mq. 9.403, Reddito Dominicale Euro 26,71 ed Agrario Euro 31,57;
- **426**, di mq. 9.500, Reddito Dominicale Euro 34,34 ed Agrario Euro 36,80;
- **427**, di mq. 9.500, Reddito Dominicale Euro 34,34 ed Agrario Euro 36,80;
- **459**, AA di mq. 9.569, Reddito Dominicale Euro 27,18 ed Agrario Euro 32,12,
- ---- AB di mq. 185, Reddito Dominicale Euro 0,02 ed Agrario Euro 0,01,
- ---- AC di mq. 66, Reddito Dominicale Euro 0,07 ed Agrario Euro 0,02;
- **579**, di mq. 524, Reddito Dominicale Euro 1,35 ed Agrario Euro 1,62;
- **580**, di mq. 3.998, Reddito Dominicale Euro 12,39 ed Agrario Euro 13,42;
- **632**, di mq. 6.200, Reddito Dominicale Euro 12,81 ed Agrario Euro 17,61;
- **414**, di mq. 99, Reddito Dominicale Euro 0,20 ed Agrario Euro 0,28;
- **634**, di mq. 4.263, Reddito Dominicale Euro 15,41 ed Agrario Euro 16,51;
- **638**, di mq. 3, Reddito Dominicale Euro 0,01 ed Agrario Euro 0,01;
- **32**, di mq. 23.020, Reddito Dominicale Euro 83,22 ed Agrario Euro 89,17;
- **425**, di mq. 5.102, Reddito Dominicale Euro 18,44 ed Agrario Euro 19,76;
- **522**, AA di mq. 20.062, Reddito Dominicale Euro 77,71 ed Agrario Euro 77,71,
- ---- AB di mq. 5.316, Reddito Dominicale Euro 2,75 ed Agrario Euro 1,10;
- **524**, di mq. 2.137, Reddito Dominicale Euro 7,73 ed Agrario Euro 8,28;
- **548**, di mq. 5.861, Reddito Dominicale Euro 22,70 ed Agrario Euro 22,70;
- **553**, di mq. 2.137, Reddito Dominicale Euro 8,28 ed Agrario Euro 8,28;

IN LIQUIDAZIONE

- **583**, di mq. 2.140, Reddito Dominicale Euro 4,42 ed Agrario Euro 6,08;
 - **584**, AA, di mq. 1.608, Reddito Dominicale Euro 5,81 ed Agrario Euro 6,23,
 - ---- AB di mq. 238, Reddito Dominicale Euro 2,03 ed Agrario Euro 1,35;
 - **586**, di mq. 5.659, Reddito Dominicale Euro 17,54 ed Agrario Euro 19,00.
- 4) appezzamenti di terreno della superficie di mq. 31.817, la cui destinazione urbanistica si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto, in Comune di Corinaldo, Via dell'Industria, censiti al Catasto Terreni al Foglio **19** con le particelle:
- **1-** AA di mq. 340, Reddito Dominicale uro 0,53 e Reddito Agrario Euro 0,35;
 - -- AB di mq. 400, Reddito Dominicale Euro 0,37 e Reddito Agrario Euro 0,17;
 - **291**, di mq. 170, Reddito Dominicale Euro 0,16 ed Agrario Euro 0,07;
 - **292**, di mq. 970, Reddito Dominicale Euro 0,90 ed Agrario Euro 0,40;
 - **293**, di mq. 610, Reddito Dominicale Euro 2,21 ed Agrario Euro 2,36;
 - **294**, di mq. 1.360, Reddito Dominicale Euro 4,92 ed Agrario Euro 5,27;
 - **295**, di mq. 1.194, Reddito Dominicale Euro 4,32 ed Agrario Euro 4,62;
 - **296**, di mq. 26.510, Reddito Dominicale Euro 95,84 ed Agrario Euro 102,68;
 - **297**, di mq. 263, Reddito Dominicale Euro 0,95 ed Agrario Euro 1,02.
- facenti parte del compendio ZIPA di Corinaldo;
- **visto** e richiamato l'art. 5 2° comma del citato contratto di compravendita del 06/03/2025 rep.n.73547/34571 sopra citato che, oltre alle restanti pattuizioni, testualmente recita:
" In caso di vendita, locazione o costituzione sull'immobile di qualunque altro diritto di godimento a favore di terzi, la ditta si impegna ad acquisire il preventivo assenso da parte del Consorzio ed a riprodurre nel relativo contratto i medesimi impegni e patti di cui al presente articolo nonché dei successivi articoli 6,7 e 8, compreso l'impegno del terzo acquirente di osservare, a sua volta, tutti i medesimi obblighi.";
 - **visti** e richiamati gli artt. 6,7 e 8 del citato contratto di compravendita del 06/03/2025 rep.n.73547/34571, sopra citato che, oltre alle restanti pattuizioni, testualmente recita:
"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, salvo il maggior danno.

IN LIQUIDAZIONE

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 dalla ditta ed il terzo di comune accordo dai due arbitri di parte o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Ancona.

Ove difetti la possibilità di effettuare un utile reinvestimento dei manufatti insistenti sulle aree, gli effetti della risoluzione implicano l'immediato trasferimento della proprietà in capo al Consorzio, il quale può diffidare la Ditta assegnataria 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 dei suoi aventi causa a compensi, risarcimenti e/o indennizzi eccezion fatta per l'ipotesi in cui o il Consorzio riutilizzi detti impianti entro 12 mesi nel qual caso sarà corrisposto all'assegnataria 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 le aree – libere o meno da manufatti, impianti o altre strutture di difficoltosa rimozione - siano gravate da finanziamenti ipotecari accessi dalla ditta, quest'ultima riconosce il diritto del Consorzio di estinguerli direttamente, nei confronti dell'istituto finanziatore, del quale rimangono salvi ed impregiudicati i relativi diritti acquisiti, detraendoli dal prezzo delle aree, 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 e del terzo comma del presente articolo se gravato da sovrastanti manufatti, impianti e strutture di qualsivoglia genere. La Ditta riconosce altresì il diritto del Consorzio di accollarsi l'onere del pagamento delle residue rate del finanziamento concesso dall'Istituto finanziatore, anche in prospettiva di una adeguata ed utile riassegnazione e di detrarre altresì dal prezzo dell'immobile di cui ai suddetti 2° e 3° comma del presente articolo, dedotta in ogni caso la penale, e fatto comunque salvo il risarcimento di eventuale danno.

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

- **che** con note del 03/04/2025 prot. ZIPA 386, integrata con nota del 03/04/2025 prot. ZPA n. 388 del 07/04/2025, e del 07/05/2025 prot. ZIPA n.541 dell'08/05/2025n. 540 e 541 dell'08/05/2025 la ditta FIORINI PACKAGING SPA con sede a Senigallia, Via Giambattista Fiorini, 25, ha richiesto il benestare alla locazione di parte delle aree di proprietà site in Comune di Corinaldo, Zona ZIPA, acquistate con rogito del 06/03/2025, , meglio individuate al:
 - Catasto Terreni del Comune di Corinaldo

Foglio 12, con le particelle :

- **636**, di mq. 8.404, Reddito Dominicale Euro 17,36 ed Agrario Euro 23,87;
- **434**, di mq. 9.403, Reddito Dominicale Euro 26,71 ed Agrario Euro 31,57;
- **426**, di mq. 9.500, Reddito Dominicale Euro 34,34 ed Agrario Euro 36,80;
- **427**, di mq. 9.500, Reddito Dominicale Euro 34,34 ed Agrario Euro 36,80;
- **459**, AA di mq. 9.569, Reddito Dominicale Euro 27,18 ed Agrario Euro 32,12,
- ----- AB di mq. 185, Reddito Dominicale Euro 0,02 ed Agrario Euro 0,01,
- ----- AC di mq. 66, Reddito Dominicale Euro 0,07 ed Agrario Euro 0,02;
- **632**, di mq. 6.200, Reddito Dominicale Euro 12,81 ed Agrario Euro 17,61;
- **634**, di mq. 4.263, Reddito Dominicale Euro 15,41 ed Agrario Euro 16,51;
- **638**, di mq. 3, Reddito Dominicale Euro 0,01 ed Agrario Euro 0,01;

IN LIQUIDAZIONE

- **32**, di mq. 23.020, Reddito Dominicale Euro 83,22 ed Agrario Euro 89,17;
- **425**, di mq. 5.102, Reddito Dominicale Euro 18,44 ed Agrario Euro 19,76;
- **522**, AA di mq. 20.062, Reddito Dominicale Euro 77,71 ed Agrario Euro 77,71,
- ----- AB di mq. 5.316, Reddito Dominicale Euro 2,75 ed Agrario Euro 1,10;
- **548**, di mq. 5.861, Reddito Dominicale Euro 22,70 ed Agrario Euro 22,70;
- **583**, di mq. 2.140, Reddito Dominicale Euro 4,42 ed Agrario Euro 6,08;
- **584**, AA, di mq. 1.608, Reddito Dominicale Euro 5,81 ed Agrario Euro 6,23,
- ----- AB di mq. 238, Reddito Dominicale Euro 2,03 ed Agrario Euro 1,35;
- **586**, di mq. 5.659, Reddito Dominicale Euro 17,54 ed Agrario Euro 19,00.

per una superficie catastale complessiva di Ha. 12.60.96, in favore della Montebello Società Agricola Semplice con sede a Mombaroccio (PU), Via Turlo, 5, avente come oggetto sociale. "La conduzione associata dei terreni e l'esercizio delle attività connesse nei limiti di cui all'art. 2135 del c.c.", come si evince dalla documentazione presentata, documentazione per verifiche antimafia ai sensi del D.lgs n. 159/2011 e s.m.i. visure C.C.I.A. delle ditte, dichiarazioni privacy, statuto, atto costitutivo, schema di contratto di locazione ed attestazioni di avvenuto versamento delle spese istruttoria pratiche, come prevista dalla delibera del Consorzio n. 3867/2008) ;

- **che** il Ministero dell'Interno in data 16/01/2025 protocollo PR_ANUTG_Ingresso_0153141-20241210 ha comunicato che " a carico della Fiorini PACKAGING s.p.a. e dei relativi soggetti di cui all'art.85 del D. Lgs. 159/2011, alla data odierna non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.lgs 159/2011";
- **che** il Consorzio ZIPA ha provveduto a richiedere alla BDNA Banca Dati Nazionale Antimafia del Ministero dell'Interno la richiesta di Comunicazione ai sensi dell'art. 91 del D. lgs . n 06/09/2011 e successive modifiche ed integrazioni della società "Montebello Società Agricola Semplice.;
- **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 locazione da effettuarsi tra le ditte "FIORINI PACKAGING SPA" e "Montebello Società Agricola Semplice" ;
- **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. A);
- **preso atto** delle finalità delle operazioni di cui si chiede l'autorizzazione, fermo restando il rispetto degli obblighi imposti con l'atto di compravendita ed in funzione a quanto previsto dal "Regolamento per l'assegnazione delle aree" (All. A) approvato con le deliberazioni sopracitate, che la ditte "FIORINI PACKAGING SPA" e "Montebello Società Agricola Semplice" si obbligheranno ad accettare e riportare nel redigendo atto di locazione;
- **che** la "Montebello Società Agricola Semplice" dovrà dichiarare sul contratto di locazione commerciale la seguente locuzione riportando la seguente locuzione:

IN LIQUIDAZIONE

"La Montebello Società Agricola Semplice con sede a Mombaroccio (PU), Via Turlo, 5, dichiara di aver preso esatta e totale visione del contratto di compravendita del 06/03/2025 rep.n.73547/34571 a rogito notaio Stefano Sabatini di Ancona -, registrato ad Ancona il 10/03/2025 al n. 870 serie 1T., , 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 deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 3357 del 21/09/99, esecutiva ai sensi di legge, modificato con deliberazione del Consiglio Generale n. 588 del 10 ottobre 2012, esecutiva ai sensi di legge";

- **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 ditte 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 ha conferito l'incarico di nuovo Commissario liquidatore – a far data dal giorno 1 giugno 2021 e fino al 31 maggio 2023, prorogato con delibera della Giunta regionale Marche n. 712 del 30/05/2023, fino al 30/05/2025, al fine di concludere l'attività commissariale – al sottoscritto Camillo Catana Vallemanni;

DISPONE

- 1) **di approvare** le sopra estese premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto nonché quale apparato di motivazione a fondamento della presente parte dispositiva;
- 2) **di autorizzare**, per quanto di competenza, la società FIORINI PACKAGING SPA con sede a Senigallia, Via Giambattista Fiorini, 25, alla locazione di parte delle aree di proprietà site nel compendio ZIPA di Corinaldo, distinte al:

- Catasto Terreni del Comune di Corinaldo

Foglio 12, con le particelle :

- **636**, di mq. 8.404, Reddito Dominicale Euro 17,36 ed Agrario Euro 23,87;
- **434**, di mq. 9.403, Reddito Dominicale Euro 26,71 ed Agrario Euro 31,57;
- **426**, di mq. 9.500, Reddito Dominicale Euro 34,34 ed Agrario Euro 36,80;
- **427**, di mq. 9.500, Reddito Dominicale Euro 34,34 ed Agrario Euro 36,80;
- **459**, AA di mq. 9.569, Reddito Dominicale Euro 27,18 ed Agrario Euro 32,12,
- ----- AB di mq. 185, Reddito Dominicale Euro 0,02 ed Agrario Euro 0,01,
- ----- AC di mq. 66, Reddito Dominicale Euro 0,07 ed Agrario Euro 0,02;
- **632**, di mq. 6.200, Reddito Dominicale Euro 12,81 ed Agrario Euro 17,61;
- **634**, di mq. 4.263, Reddito Dominicale Euro 15,41 ed Agrario Euro 16,51;
- **638**, di mq. 3, Reddito Dominicale Euro 0,01 ed Agrario Euro 0,01;
- **32**, di mq. 23.020, Reddito Dominicale Euro 83,22 ed Agrario Euro 89,17;
- **425**, di mq. 5.102, Reddito Dominicale Euro 18,44 ed Agrario Euro 19,76;
- **522**, AA di mq. 20.062, Reddito Dominicale Euro 77,71 ed Agrario Euro 77,71,
- ----- AB di mq. 5.316, Reddito Dominicale Euro 2,75 ed Agrario Euro 1,10;
- **548**, di mq. 5.861, Reddito Dominicale Euro 22,70 ed Agrario Euro 22,70;

IN LIQUIDAZIONE

- **583**, di mq. 2.140, Reddito Dominicale Euro 4,42 ed Agrario Euro 6,08;
- **584**, AA, di mq. 1.608, Reddito Dominicale Euro 5,81 ed Agrario Euro 6,23,
- ----- AB di mq. 238, Reddito Dominicale Euro 2,03 ed Agrario Euro 1,35;
- **586**, di mq. 5.659, Reddito Dominicale Euro 17,54 ed Agrario Euro 19,00.

per una superficie catastale complessiva di Ha. 12.60.96, in favore della Montebello Società Agricola Semplice con sede a Mombaroccio (PU), Via Turlo, 5, avente l'oggetto sociale di cui alle premesse, come si evince dalla documentazione presentata ed allegata alla richiesta,

- 3) di determinare** – ancora conseguentemente ed ulteriormente per l'effetto – che nulla osta, pertanto, all'operazione del compendio immobiliare in oggetto, come definito nel punto di dispositivo che precede e nelle premesse sopra estese;
- 4) di precisare** che la presente autorizzazione – e la determinazione di nulla osta alla medesima soffesa – è rilasciata esclusivamente in relazione ed ai fini delle attribuzioni e prerogative istituzionali di questo Consorzio e comunque sulla base dei soli elementi istruttori resi disponibili;
- 5) di stabilire** che la presente autorizzazione è subordinata alla riproposizione e quindi all'inserimento nel testo contrattuale delle clausole limitative della circolazione del bene, come indicato nelle sopra estese premesse;
- 6) di confermare**, pertanto, tutte le clausole ed i vincoli preesistenti contenuti nel citato contratto di compravendita del 06/03/2025 rep.n.73547/34571 a rogito notaio Stefano Sabatini di Ancona, registrato ad Ancona il 10/03/2025 al n. 870 serie 1T, in quanto compatibili con la situazione attuale 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. A) che dovranno essere accettate in toto dalla ditta conduttrice;
- 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 nel citato contratto di compravendita del 06/03/2025 rep.n.73547/34571 a rogito notaio Stefano Sabatini di Ancona, registrato ad Ancona il 10/03/2025 al n. 870 serie 1T., in quanto compatibili con la situazione attuale 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. A)**, con l'obbligo di riportare sul redigendo contratto di locazione la seguente locuzione:
a.1) "La Montebello Società Agricola Semplice con sede a Mombaroccio (PU), Via Turlo, 5, dichiara di aver preso esatta e totale visione del contratto di compravendita del 06/03/2025 rep.n.73547/34571 a rogito notaio Stefano Sabatini di Ancona -, registrato ad Ancona il 10/03/2025 al n. 870 serie 1T., 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 deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 3357 del 21/09/99, esecutiva ai sensi di legge, modificato con deliberazione del Consiglio Generale n. 588 del 10 ottobre 2012, esecutiva ai sensi di legge";
a1.1) gli impegni dovranno avere come riferimento temporale la data di sottoscrizione della dichiarazione citata;
a1.1.1) l'atto stipulato dovrà essere inviato a questo Consorzio in copia munito degli estremi di avvenuta registrazione, entro 6 mesi dalla stipula, pena la decadenza della presente ordinanza; il tutto sotto la responsabilità delle ditte interessate;

IN LIQUIDAZIONE

;

- 8) **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.;
- 9) **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;
- 10) **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile, stante l'urgenza segnalata dalle parti richiedenti l'autorizzazione .

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE
(Dott. Camillo Catana Vallemani)



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

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

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

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

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

**Articolo 3
(localizzazione degli insediamenti)**

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

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

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

Articolo 4 (vendita degli immobili)

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

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

Articolo 5 (destinazione degli immobili)

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

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

6. Se sull'immobile insistono manufatti, impianti o altre strutture di difficile rimozione, il Consorzio può valutare l'opportunità di acquisire anche tali manufatti qualora siano state presentate istanze per iniziative che ne consentano un utile reinvestimento. In tal caso, il Consorzio corrisponde all'acquirente o al suo avente causa il prezzo dei manufatti, stimato da tre arbitri, di cui il primo nominato dal Consorzio, il secondo dall'imprenditore ed il terzo di comune accordo dai due arbitri di parte o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Ancona.
7. Ove difetti la possibilità di effettuare un utile reinvestimento dei manufatti insistenti sull'immobile, gli effetti della risoluzione implicano l'immediato trasferimento 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 consorile ubicati all'interno delle lottizzazioni consorili)

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.

Rev. A)

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.

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

Jesi li,



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

.....

Per copia conforme all'originale, per usi amministrativi.

Jesi li,



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

.....