

ZIPA

CONSORZIO
ZONE
IMPRENDITORIALI
PROVINCIA
ANCONA

IN LIQUIDAZIONE

COPIA

Ordinanza Commissario Liquidatore N. 7 del 20/03/2025 Prot. N. 177

AREA ZIPA DI JESI – IMMOBILIARE C.M. S.R.L. – AUTORIZZAZIONE ALLA LOCAZIONE DI PARTE DELL'IMMOBILE IN FAVORE DELLA DITTA ELETROTECH DI CRESCINI ENRIQUE DI JESI



AREA ZIPA DI JESI – IMMOBILIARE C.M.S.R.L. – AUTORIZZAZIONE ALLA LOCAZIONE DI PARTE DELL'IMMOBILE IN FAVORE DELLA DITTA ELETROTECH DI CRESCINI ENRIQUE DI JESI

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Premesso:

- **che** con contratto del 23/08/1974 Rep. N. 90350/9047, a rogito Notaio Furio Lupini di Jesi, registrato a Jesi il 06/09/74 al n. 1578, Vol. 169 – Ufficio Atti pubblici, trascritto il 25/09/1974 al n. 12737 reg. ord. E 9078 part., il Consorzio ZIPA vendeva alla Ditta Hidrofluid S.p.A. con sede a Jesi – Zona ZIPA un lotto di terreno distinto al Catasto del Comune di Jesi alla Sez. G Foglio VI mappale 92 e Foglio VII mapp. 137 per una superficie complessiva di mq. 15.400, per la costruzione di un opificio industriale;
- **che** con deliberazione n. 2279 del 12/10/87, esaminata senza rilievi dal Co. Re. Co. Marche in data 18/01/88, prot.n. 120, il Consorzio aveva incaricato l'avv. Riccardo Stecconi del Foro di Ancona ad iniziare la pratica per la retrocessione del lotto nei confronti della ditta HYDROFLUID s. p. a., in quanto quest'ultima aveva ceduto parte dell'area di sua proprietà alla ditta Gatto & Borsini di Jesi, con atto del 26/02/85, senza il preventivo benestare della ZIPA ed a causa del successivo fallimento della medesima ditta con sentenza del Tribunale di Ancona del 31/08/1987;
- **visto e richiamato** il comma a) dell'art. 4 del citato contratto del 23/08/1974 Rep. N. 90350/9047 che testualmente tra l'altro recita:
la "Ditta" acquirente potrà cedere o in qualsiasi modo sostituire a sé medesima, in proprietà o in godimento, l'immobile in oggetto, sia prima che dopo la edificazione del suddetto stabilimento, altro soggetto, anche per modifica della sua struttura della sua ragione sociale, previo benestare del "Consorzio ZIPA", da formalizzarsi in atto pubblico; tale benestare è condizionato al patto che l'acquirente e i suoi aventi causa si obblighino a mantenere l'immobile in oggetto edificato o meno, nella effettiva e permanente destinazione industriale con annessa attività commerciale;
- **che** con nota pervenuta al Consorzio in data 08/06/93 e acquisita agli atti dell'ente l'Immobiliare C.M. s.r.l. con sede in Jesi – Via dell'Asilo n. 1/bis, comunicava di essere proprietaria di parte dell'immobile già della Ditta HIDROFLUID S.p.A. spiegando che ne era venuta in possesso con le seguenti modalità:
a) Il Tribunale Civile- ufficio fallimenti – con decreto del 07/10/91 rep. n. 2240 cron. 8275 trasferiva alla FIN.CI. s. p.a. con sede a Giulianova (TE), l'immobile già di proprietà della ditta HYDROFLUID s. p. a., dichiarata fallita con sentenza del Tribunale del 31.08.87, suddiviso in 4 porzioni, sito in Jesi Via Leone XIII, zona ZIPA, della superficie di mq. 1942, edificato su un lotto di terreno della superficie di mq. 6.553, censito al Catasto Terreni del comune di Jesi al Foglio 38, mappale 92 della superficie di mq. 3.951 ed al Foglio 39, mappale 137 della superficie di mq. 2602, denunciato al NCEU in 4 unità immobiliari in data 03.03.192 con i prot.n.3123, 314, 315 e 316;
b) l'Immobiliare C.M. s.r.l. con sede a Osimo Aspio S.S.16 aveva acquistato, con atto di compravendita del 21/12/91, rep. n. 85353/7642, a rogito notaio G. Belogi di Civitanova Marche, registrato all'Ufficio del Registro di Macerata in data 09/01/92 al n. 296, da FIN. CI. S.p.a. il lotto con sovrastante capannone sopradescritto;
- **che** con nota del 08/06/1993 l'Immobiliare C.M. s.r.l. aveva richiesto al Consorzio l'autorizzazione a locare parte dell'immobile per una superficie di mq. 958 alla Cooperativa Esina Metalmeccanica



IN LIQUIDAZIONE

Stampi – Coop. E.M. Stampi soc. coop. a r. l. ed una superficie di mq. 410 alla ditta IDR. O.M.I. di Rapelli Mario, per lo svolgimento delle loro attività imprenditoriali, come da documentazione depositata agli atti del Consorzio;

- **che** con deliberazione n. 2928 dell'08/11/1993, esecutiva ai sensi di legge, il Consiglio Direttivo del Consorzio ZIPA, previo acquisizione parere dello studio legale Avv. Stecconi di Ancona, autorizzava l'Immobiliare C.M. s.r.l. a cedere in locazione le superfici sopradette alle aziende richiedenti, confermando tutti i vincoli e condizioni contenuti nell'atto di compravendita del 23/08/74 rep. n. 903.50/9047 menzionato, riportando apposita dichiarazione nel redigendo contratto di locazione, con l'obbligo di assoggettarsi anche al rispetto delle previsioni urbanistiche riportate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Jesi in data 12/05/1993;
- **che** le parti interessate provvedevano a stipulare i contratti di locazione ed atti integrativi agli stessi contratti con i quali si obbligavano al rispetto dei vincoli contrattuali ZIPA ed alle previsioni urbanistiche previste dal Comune di Jesi in tale zona ;
- **che** con Ordinanza del Commissario Liquidatore n. 15 del 27/10/2017, esecutiva ai sensi di legge, il Consorzio ZIPA in liquidazione ha autorizzato l'Immobiliare C.M. con sede a Jesi, via Costa Baldassini, 1, a concedere in affitto parte dell'immobile di proprietà sito in zona ZIPA Via Leone XIII alla ditta SATAM s.r.l. con sede a Jesi , Via Tolstoj, 2/bis , nel rispetto dei vincoli e condizioni ZIPA indicati nell'atto menzionato;
- **che** con Ordinanza del Commissario Liquidatore n. 10 del 29/09/2020, esecutiva ai sensi di legge, il Consorzio ZIPA in liquidazione ha autorizzato l'Immobiliare C.M. con sede a Jesi, via Costa Baldassini, 1, a concedere in affitto parte dell'immobile di proprietà sito in zona ZIPA Via Leone XIII alla ditta FOAM MASSETTI s.r.l. con sede a Ancona – Via Metauro 60/A, nel rispetto dei vincoli e condizioni ZIPA indicati nell'atto menzionato;
- **che** con nota del 20/01/2025, acquisita al prof. ZIPA al n. 116 del 05/02/2025, l'Immobiliare C.M. s.r.l. con sede a Jesi , Via dell'Asilo, 1bis, avente come oggetto sociale la "*produzione, trasformazione da materia prima in prodotto finito, lavorazione per conto terzi, commercio al dettaglio e all'ingrosso, rappresentanza con o senza deposito e concessione in esclusiva per la vendita di abbigliamento in genere, capi di alta moda, calzature ed articoli in pelle ed accessori per l'abbigliamento e bigiotteria. La società ha inoltre per oggetto attività immobiliare in genere, acquisto, ristrutturazione, costruzione, locazione e vendita fabbricati di qualsiasi tipo e genere, acquisto e vendita terreni anche mediante lottizzazione degli stessi e leasing immobiliare*" , ha richiesto al Consorzio l'assenso per la locazione di parte dell'immobile sito nel compendio ZIPA di Ancona , distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Foglio 38 mapp. 92, sub. 7 , in favore della ditta ELECTROTECH DI CRESCINI ENRIQUE, con sede A Jesi, via Mazzanrugno 44, avente come oggetto sociale "*L'installazione di impianti elettrici*" , come si evince dalla documentazione presentata (planimetrie catastali, All. A1) e All. A2), documentazione per la verifica antimafia ai sensi del D.Lgs n. 159/2011 e successive modifiche ed integrazioni, visure C.C.I.A. delle società ed attestazione di avvenuto versamento delle spese istruttoria pratiche, come prevista dalla delibera del Consorzio n. 3867/2008) ;
- **visto e richiamato** il regolamento per l'assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento di attività produttive approvato dal Consiglio di Amministrazione con propria deliberazione n. 3357 del 21/09/1999, modificato con deliberazione del Consiglio Generale n. 588 del 10 ottobre 2012, tutte esecutive ai sensi di legge (All.B);
- **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;

- **che** in data 20/02/2025 acquisita al prof. ZIPA n. 171 il Consorzio ZIPA ha provveduto a richiedere alla BDNA Banca Dati Nazionale Antimafia del Ministero dell'Interno la richiesta di COMUNICAZIONE della ditta "Immobiliare C.M. s.r.l." ai sensi dell'art. 87 del D. lgs. n. 06/09/2011 e successive modifiche ed integrazioni;
- **che** in data 20/02/2025 acquisita al prof. ZIPA n. 172 il Consorzio ZIPA ha provveduto a richiedere alla BDNA Banca Dati Nazionale Antimafia del Ministero dell'Interno la richiesta di COMUNICAZIONE della ditta "ELECTROTECH DI CRESCINI ENRIQUE" ai sensi dell'art. 87 del D. lgs. n. 06/09/2011 e successive modifiche ed integrazioni;
- **preso atto che** con nota prot. n. PR_ANUTG_Ingresso_0023482_20250220 dell'11/03/2025, acquisita al prof. ZIPA al n. 293 del 17/03/2025 la BDNA del Ministero dell'Interno ha comunicato "che a carico della suindicata "Immobiliare C.M. s.r.l." e dei relativi soggetti di cui all'art. 85 del D. Lgs. n. 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";
- **preso atto che** con nota prot. n. PR_ANUTG_Ingresso_0023479_20250220 dell'11/03/2025,, acquisita al prof. ZIPA al n. 863 del 25/09/2020 la BDNA del Ministero dell'Interno ha comunicato "che a carico della suindicata "ELECTROTECH DI CRESCINI ENRIQUE" e dei relativi soggetti di cui all'art. 85 del D. Lgs. n. 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";
- **preso atto** delle finalità delle operazioni di cui si chiede l'autorizzazione, fermo restando il rispetto degli obblighi imposti con l'atto di compravendita del 23/08/1974 Rep. N. 90350/9047, a rogito Notaio Furio Lupini di Jesi, registrato a Jesi il 06/09/74 al n. 1578, Vol. 169, 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 "Immobiliare C.M. s.r.l." e la "ELECTROTECH DI CRESCINI ENRIQUE" si obbligheranno ad accettare e riportare nel redigendo atto di locazione commerciale dell'immobile, subordinatamente ai regolamenti comunali vigenti, in particolare per quanto riguarda la destinazione d'uso dell'immobile e quindi in sintonia con la destinazione urbanistica prevista dal P.R.G del Comune di Jesi;
- **che** la ditta locataria "ELECTROTECH DI CRESCINI ENRIQUE" dovrà dichiarare sul contratto di locazione commerciale la seguente locuzione:
"La ELECTROTECH DI CRESCINI ENRIQUE, con sede A Jesi, via Mazzangrugno 44, dichiara di aver preso esatta e totale visione del contratto del 23/08/1974 Rep. N. 90350/9047, a rogito Notaio Furio Lupini di Jesi, registrato a Jesi il 06/09/74 al n. 1578, Vol. 169, e di volersi assoggettare alle prescrizioni ed autorizzazioni comunali vigenti con particolare riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile e di accettare tutte le clausole del Regolamento per l'assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento delle attività produttive", approvato con 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 società interessate;





CONSORZIO
ZONE
IMPRENDITORIALI
PROVINCIA
ANCONA

IN LIQUIDAZIONE

- **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 Vallermani;

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 "Immobiliare C.M. s.r.l.", con sede a Jesi , Via dell'Asilo, 1bis, avente l' oggetto sociale di cui alle premesse, alla locazione di parte dell'immobile sito nel compendio ZIPA di Jesi, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Foglio 38 mappale 92 sub. 7 , in favore della ditta " ELECTROTECH DI CRESCINI ENRIQUE", con sede A Jesi, via Mazzangrugno 44,, avente l'oggetto sociale di cui alle premesse, come meglio si evince dalla documentazione presentata (planimetrie catastali All. A1) e All. A2), ed allegata alla richiesta, subordinatamente alle normative comunali vigenti ed alla destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. del Comune di Jesi, per le motivazioni tutte espresse nella premessa;
3. **di determinare** – ancora conseguentemente ed ulteriormente per l'effetto – che nulla osta, pertanto, alla locazione del compendio immobiliare in oggetto, come definito nel punto di dispositivo che precede e nelle premesse sopra estese;
4. **di precisare** che la presente autorizzazione – e la determinazione di nulla osta alla medesima sottesa – è rilasciata esclusivamente in relazione ed ai fini delle attribuzioni e prerogative istituzionali di questo Consorzio e comunque sulla base dei soli elementi istruttori resi disponibili;
5. **di stabilire** che la presente autorizzazione è subordinata alla riproposizione e quindi all'inserimento nel testo contrattuale delle clausole limitative della circolazione del bene, come indicato nelle sopra estese premesse;
6. **di 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: **a)** del 23/08/1974 Rep. N. 90350/9047, a rogito Notaio Furio Lupini di Jesi, registrato a Jesi il 06/09/74 al n. 1578, Vol. 169, 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,

IN LIQUIDAZIONE

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

"La " ELECTROTECH DI CRESCINI ENRIQUE", con sede a Jesi, via Mazzangrugno 44,, dichiara di aver preso esatta e totale visione del contratto del 23/08/1974 Rep. N. 90350/9047, a rogito Notaio Furio Lupini di Jesi, registrato a Jesi il 06/09/74 al n. 1578, Vol. 169, e di volersi assoggettare alle prescrizioni ed autorizzazioni comunali vigenti con particolare riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile e di accettare tutte le clausole del Regolamento per l'assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento delle attività produttive", approvato con 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"; b) le stesse dovranno avere come nuovo riferimento temporale la data di sottoscrizione del contratto di locazione; c) il contratto di locazione, dovrà essere inviato in copia autentica, munito degli estremi di avvenuta registrazione, a questo Consorzio entro 6 mesi dalla stipula, pena la decadenza della presente determinazione, il tutto sotto la responsabilità delle parti.

7. **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;
8. **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile, stante l'urgenza segnalata dalle ditte richiedenti l'autorizzazione .

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE
(Dott. Camillo Catana Vallemani)



Foglio n. 2
 Scala 1: 200
 Edificio n. 2

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
ANCONA

Dichiarazione prototipo n. AN0079577 del 04/11/2021
 Comune di Jesi
 Via Leone Tredicesimo
 cat. SNC

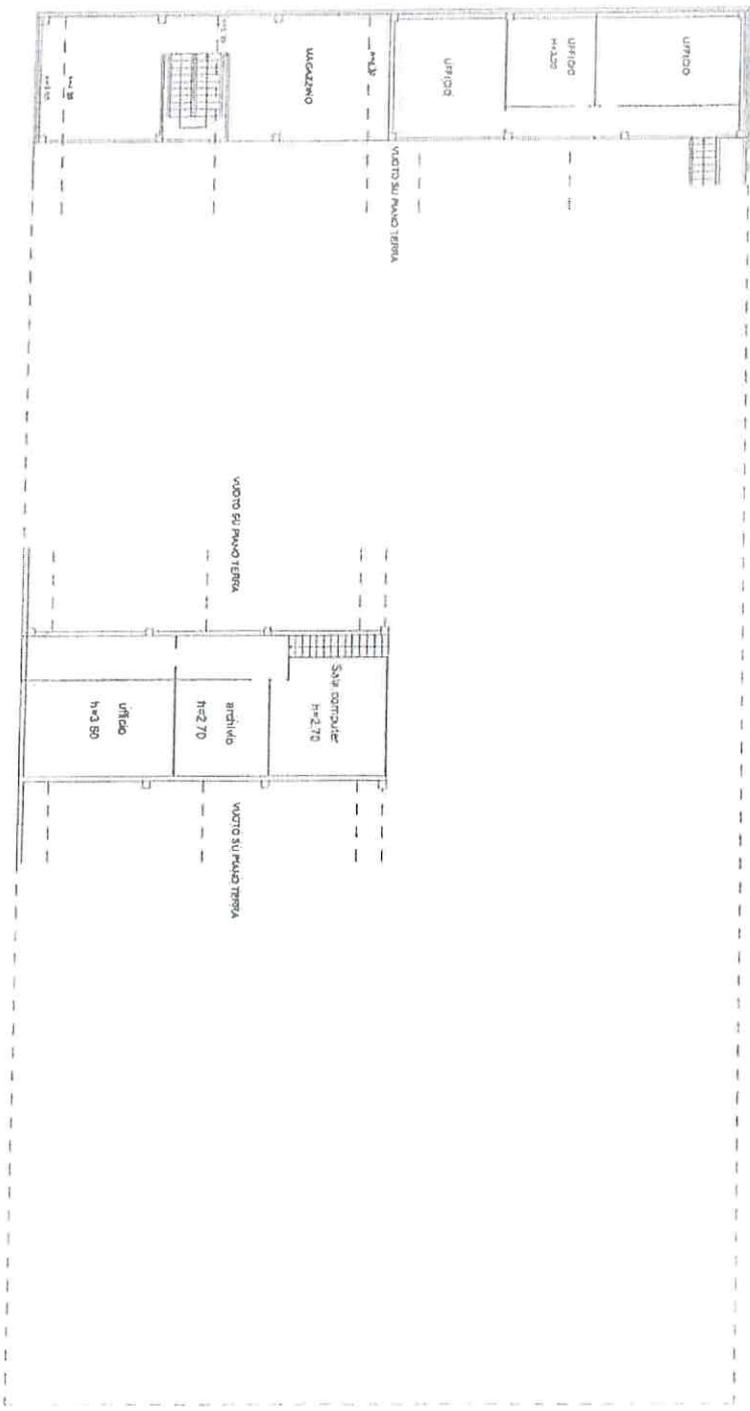
Identificativo Catastrale:
 Sezione:
 Foglio: 38
 Particella: 92
 Subalterno: 7

Completata da:
 Emilio Andrea
 Ing. arch. att. abo:
 Ing. arch. att. abo:
 Prov. Ancona

N. 1928

22 m

PIANO PRIMO



Alc B)

**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 ai

AMR)

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

Art. 5)

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 difficile rimozione, la risoluzione, che deve essere preceduta da diffida a cessare dalla condotta inadempiente con assegnazione di un termine perentorio, ed i cui effetti decorrono automaticamente dal ricevimento, da parte dell'acquirente o del suo avente causa, della successiva comunicazione, da parte del Consorzio, dell'avvenuto inadempimento, implica l'immediato ritrasferimento dell'immobile in capo al Consorzio, che corrisponderà

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

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

Articolo 6 (servitù)

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

**Articolo 7
(Convenzioni)**

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

**Articolo 8
(prezzo degli immobili)**

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

**Articolo 9
(domande)**

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

**Articolo 10
(dell'assegnazione)**

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

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

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

Articolo 11 (locazione di immobili)

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

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

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



AU. B1

**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 consorziali.

**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.



CONSORZIO
ZONE
IMPRENDITORIALI
PROVINCIA
ANCONA

IN LIQUIDAZIONE

COPIA

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

Jesi li, 25/3/2025

Il Commissario Liquidatore
(Dott. Camillo Catana Vallemani)

Per copia conforme all'originale, per usi amministrativi.

Jesi li, 25/03/2025

Il Commissario Liquidatore
(Dott. Camillo Catana Vallemani)