



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA
Provincia di Ancona

=====

3° SETTORE: Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle Infrastrutture
U.O.C. Urbanistica e Patrimonio

AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO ANNO 2024 - MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALL'ACQUISTO dell' UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE COMMERCIALE SITA IN VIA UMBRIA PRESSO IL CENTRO COMMERCIALE "LE VILLE".

IL DIRIGENTE

Ravvisata la necessità di emanare apposito avviso pubblico finalizzato ad acquisire le manifestazioni di interesse per l'acquisto, mediante successiva asta pubblica dell'unità immobiliare a destinazione commerciale e servizi accessori sita in via Umbria presso il Centro Commerciale "Le Ville":

N. LO T T O	n. di rif. schede allegate alla DCC n.8/24	Denominazione cespite	Valore di stima da porre a base d'asta (€)	
1	11	Unita' immobiliare a destinazione commerciale e servizi accessori sita in via Umbria presso il Centro Commerciale "Le Ville"	246.942,00	
Totale valore immobiliare(€)				246.942,00

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n°8 del 29/02/2024, la D.G.C. n°113 del 02/04/2024, nonché in ottemperanza del "Regolamento per l'alienazione ed acquisizione del patrimonio immobiliare e mobiliare" approvato con D.C.C. n° 15 del 15/02/2007.

Vista la propria determinazione n°569 del 10/05/2024 con la quale e' stato approvato il presente avviso pubblico finalizzato ad ottenere manifestazioni di interesse all'acquisto dei beni inseriti nel piano annuale, allo scopo di individuare i soggetti intenzionati all'acquisto, con i quali procedere alla selezione finalizzata alla vendita.

RENDE NOTO

che questo Ente intende acquisire, manifestazioni di interesse per l'alienazione del seguente bene immobile di Proprietà del Comune di Falconara M.ma:

- Unita' immobiliare a destinazione commerciale e servizi accessori sita in via Umbria presso il Centro Commerciale "Le Ville" distinta al Catasto fabbricati del Comune di Falconara M.ma:

**COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA****Provincia di Ancona****3° SETTORE: Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle Infrastrutture**
U.O.C. Urbanistica e Patrimonio

1) foglio 6, particella 2218, sub 42, categoria C/1, consistenza 194 mq, rendita euro 4.238,15, superficie catastale 199 mq

L'unità immobiliare è inserita nel complesso "Centro Commerciale le Ville" al piano seminterrato in via Umbria, è costituita da: un locale commerciale (ex pescheria) di circa 78 mq, locali uffici di circa 140 mq, due locali adibiti a servizi igienici di circa 51 mq con accesso dalle parti comuni condominiali.

L'immobile è stato commissionato dalla Società Centro Commerciale Mastrocola s.r.l., su terreno di proprietà comunale concesso in diritto di superficie, che aveva l'obbligo, tra l'altro, di cedere al Comune i suddetti locali da adibirsi originariamente a mercato ortofrutticolo e mercato dei prodotti ittici.

L'edificio è stato costruito a fine degli anni '80, autorizzato con Concessione Edilizia n° 30 del 30/08/1988 e successive varianti, ha struttura prefabbricata in cemento armato, in particolare l'ultima planimetria autorizzata per l'unità immobiliare è quella allegata alla concessione edilizia n° 263 del 08/12/1992. L'unità è stata dichiarata agibile con certificato n.56 del 02/12/1992.

In data 28/07/2015 l'amministratore condominiale ha presentato una Comunicazione di inizio lavori prot. n.30727 e una successiva Segnalazione Certificata di Inizio Attività (URB 320/2016 – DEP80/2016), prot. n. 20010 del 06/06/2016, entrambe relative alla realizzazione di lavori di manutenzione straordinaria e di opere di adeguamento alla normativa in materia prevenzione incendi dell'intero stabile. Le opere, hanno comportato la realizzazione di un vano chiuso, areato da una sola griglia sommitale posta in corrispondenza della porta di accesso allo stesso, necessario alla compartimentazione ai fini della normativa in materia di prevenzione incendi del parcheggio posizionato sotto il porticato del Centro Commerciale al piano seminterrato. A seguito di tale intervento le finestre dei locali di proprietà comunale destinati a bagno e ad ufficio si affacciano all'interno del detto vano.

Pertanto tali locali, che comunque prospettavano sull'area coperta destinata a parcheggio e dall'altro lato su una parte comune coperta, richiedono aereazione ed illuminazione artificiale, rapportata alle relative destinazioni d'uso. Attualmente i locali non sono dotati d'impianto di areazione forzata.

L'edificio nel suo complesso possiede buone caratteristiche architettoniche e finiture esterne e si presenta in discreto stato di conservazione.

Al piano seminterrato ci sono oltre ai locali commerciali di proprietà comunale un supermercato e un parcheggio coperto, al piano terra vari negozi ed un ufficio postale, al piano primo un locale adibito a palestra attualmente dismessa e altri locali adibiti ad uffici e studi medici.



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

=====

3° SETTORE: Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle Infrastrutture
U.O.C. Urbanistica e Patrimonio

Il centro commerciale è servito da un impianto ascensore e da un parcheggio coperto e scoperto.

L'immobile si trova al centro del quartiere di Palombina Vecchia, a poca distanza dal mare e dalle strutture sportive: Campo "Neri" di via Liguria e scolastiche (scuole Secondarie di Secondo grado "Cambi e Serrani", scuole Primarie e Secondarie di primo grado Mercantini-Ferraris, Primarie Aldo-Moro e Infanzia Mongolfiera). La zona è ben servita dai mezzi pubblici.

In merito alle destinazioni d'uso, con atto del Consiglio Comunale n. 15 del 26/03/2001 viene soppresso il mercato ittico e ortofrutticolo e con D.G.C. n. 200 del 16/05/2001 la predetta unità immobiliare viene sdemanializzata. Con la stessa delibera si esprime la volontà di destinare tale unità immobiliare a locale commerciale, uffici e relativi servizi. Attualmente l'unità immobiliare è composta da: vari locali ad uso ufficio (superficie netta rispettivamente 49.00 mq, 18.54 mq, 16.90 mq, 24.10 mq, 6.85 mq e 9,38 mq), un locale commerciale di superficie netta 68.62 mq comprensivo di due celle frigo, due bagni con antibagno di superficie netta di 22 mq ciascuno circa. La superficie netta dell'unità immobiliare è di circa 230 mq, quella lorda comprensiva dei muri esterni è di circa 269 mq. L'altezza interna dei locali è di circa 3.64 m. L'unità immobiliare confina con gli spazi comuni del centro commerciale, corridoio ed un parcheggio coperto. Ultimamente le unità immobiliari di proprietà comunale sono state utilizzate come pescheria e sede delle associazioni comunali.

Con Delibera n°164 del 12/05/2021 si è provveduto alla regolarizzazione dello stato attuale edilizio ed urbanistico dei locali, procedendo ad un nuovo accatastamento.

I locali hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di materiale ceramico vario, tramezzi interni in cartongesso e vetro-cemento, infissi esterni in alluminio e doppio vetro, impianto elettrico fuori traccia con interruttore differenziale magnetotermico a protezione, impianto idrico sottotraccia, condizionatore a split in una parte dei locali.

Non si hanno agli atti le dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi delle normative vigenti.

Lo stato di conservazione generale dei locali è sufficiente, si rileva tuttavia la necessità di procedere ad alcuni interventi di manutenzione: tinteggiatura interna, impianto di areazione forzata, eventuale impianto di riscaldamento.

Dalle visure ipotecarie effettuate telematicamente con il sistema Sister è presente ancora una iscrizione ipotecaria del 9 gennaio 1997 al n° 57 RPA, a favore del Mediocredito Fondiario Centroitalia Spa. Tale formalità non è stata più rinnovata per cui è decaduta.

=====



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

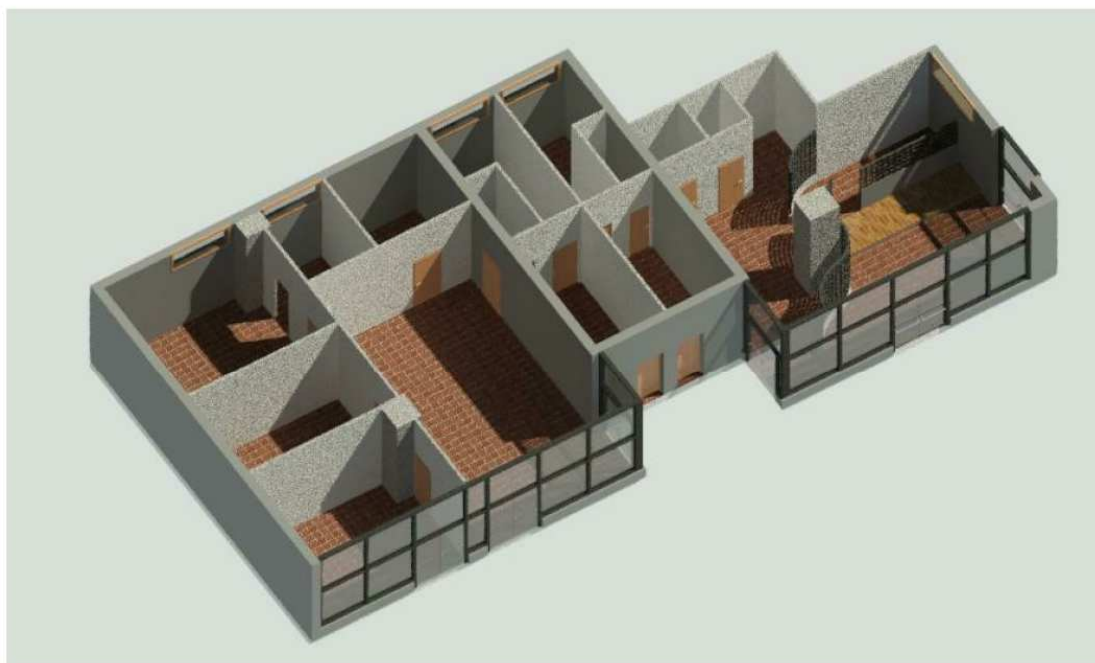
Provincia di Ancona

=====

3° SETTORE: Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle Infrastrutture
U.O.C. Urbanistica e Patrimonio

La metà del locale posto lato via Puglie è stato concesso in comodato d'uso a numero tre associazioni con contratti: rep. n°3489/4591 del 18/06/2018, rep. n°3488/4590 del 18/06/2018 e rep. n°3516/4787 del 13/06/2019. Nel caso di aggiudicazione del bene a seguito dell'asta, l'art. 6 di tali contratti stabilisce l'obbligo dei comodatari di restituire l'immobile entro e non oltre 90 giorni dalla richiesta del Comune.

Si allega la vista assonometrica e la planimetria catastale ed edilizia dei locali:

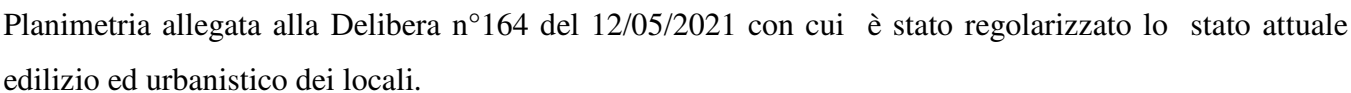


① 3D - 2
1:1

3° SETTORE: Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle Infrastrutture
U.O.C. Urbanistica e Patrimonio

Planimetria catastale

3° SETTORE: Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle Infrastrutture
U.O.C. Urbanistica e Patrimonio





COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

=====

3° SETTORE: Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle Infrastrutture
U.O.C. Urbanistica e Patrimonio

La stima del valore del fabbricato è stata effettuata nel 2021, per procedere alla vendita del fabbricato si è bandita un'asta pubblica per due volte, decurtando il valore di stima iniziale pari ad € 274.380,00 con un ribasso del 10%, pertanto il valore a metro quadrato posto a base della manifestazione di interesse è pari ad euro € 246.942,00: 269 mq = 918,00 €/mq.

Sono ammesse istanze, oltre che per l'intero lotto, anche per parti di questo, in tal caso da frazionare prima della vendita con spese da ripartire tra le parti interessate, poiché il Comune procederà alla alienazione dell'immobile anche per parti (ad esempio: ex locale pescheria con un bagno, ex locale mercato, oggi destinato a sede delle associazioni comunali, con un bagno);

RENDE NOTO INOLTRE

DISPOSIZIONI GENERALI

L'Amministrazione comunale intende ottenere manifestazioni di interesse in modo da accertare le condizioni migliori per realizzare le proprie finalità di alienazione del cespite.

Il presente avviso costituisce solo un invito a manifestare interesse all'acquisto e un invito a presentare un'offerta anche a ribasso sul valore di stima sopra indicato ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile.

La pubblicazione del presente avviso e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comportano per il Comune di Falconara Marittima alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati, né da diritto a ricevere prestazioni da parte dello stesso Comune a qualsiasi titolo, compreso il pagamento di commissioni di mediazione ed eventuali oneri di consulenza.

La manifestazione di interesse non determina l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante a pretendere la prosecuzione della procedura e non sono previste graduatorie di merito o attribuzione di punteggi.

Il presente avviso è quindi preliminare alla procedura di gara per la alienazione del Lotto mediante **ASTA PUBBLICA.**

Alla successiva procedura di gara mediante ASTA PUBBLICA finalizzata all'individuazione della migliore offerta per l'acquisizione dei beni, potrà partecipare chiunque abbia interesse.



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

=====

3° SETTORE: Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle Infrastrutture
U.O.C. Urbanistica e Patrimonio

CONDIZIONE DI VENDITA

Il cespite sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come fino ad oggi goduto e posseduto dal Comune, richiamato il disposto degli artt. 1487 e 1488 del Codice Civile, con tutte le servitù attive e passive, continue e discontinue, apparenti e non apparenti.

Sono ammesse istanze, oltre che per l'intero lotto, anche per parti di questo, in tal caso da frazionare prima della vendita con spese da ripartire tra le parti interessate, il Comune procederà alla alienazione dell'immobile anche per parti.

Prima della sottoscrizione del contratto di vendita/preliminare di compravendita, dovrà essere effettuata la pratica di frazionamento, con conseguente corretta identificazione catastale dell'immobile in cessione. Sono poste a carico dell'aggiudicatario tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente vendita quali quelle relative le variazioni catastali per la parte di competenza, le spese di stipula della compravendita, tasse, registrazioni notarili, imposta di registro e quant'altro relativo all'alienazione del bene medesimo. La cessione si intende fuori dal campo di applicazione dell'IVA non trattandosi di beni strumentali adibiti ad attività commerciali, bensì di beni patrimoniali detenuti dal Comune quale "Pubblica Autorità Istituzionale".

MODALITÀ E TEMPI DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La manifestazione di interesse dovrà essere presentata entro il giorno 21/08/2024 **esclusivamente utilizzando il MODELLO allegato debitamente compilato in ogni sua parte, sottoscritto e corredato di Fotocopia** di un documento di identità del Dichiarante, in plico chiuso, recante all'esterno:

- intestazione del mittente (nome indirizzo recapito telefonico e email)
- la seguente dicitura: MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALL'ACQUISTO dell' UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE COMMERCIALE SITA IN VIA UMBRIA PRESSO IL CENTRO COMMERCIALE "LE VILLE"..

Il Modello dovrà pervenire all'ufficio Protocollo del Comune di Falconara Marittima, anche a mezzo PEC all'indirizzo: comune.falconara.protocollo@emarche.it.

Nel caso pervenga una sola manifestazione di interesse valida, il Comune si riserva la facoltà di procedere a trattativa privata diretta senza comunque essere in alcun modo vincolato nei confronti del dichiarante.

=====



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

=====

3° SETTORE: Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle Infrastrutture
U.O.C. Urbanistica e Patrimonio

L'amministrazione comunale si riserva la facoltà di non dare corso alla procedura di vendita oggetto del presente avviso.

ALTRE INFORMAZIONI

Per visionare il cespite oggetto del presente avviso e la documentazione, sarà a disposizione un tecnico dell'ufficio patrimonio, previa prenotazione all'indirizzo mail: ragagliasi@comune.falconara-marittima.an.it e/o torelligi@comune.falconara-marittima.an.it

PUBBLICITÀ DEL PRESENTE AVVISO

Il presente Avviso viene pubblicato sul sito internet del Comune di Falconara M.ma, all'albo pretorio comunale e divulgato mediante altre forme di pubblicizzazione anche attraverso i social.

PRIVACY

Ai sensi del D. Lgs. 196/2003 e s.m.i. si comunica che i dati forniti saranno raccolti solo per le finalità di gestione del procedimento. Inoltre, si specifica che i dati forniti saranno trattati unicamente per le finalità ad esso connesse e per i fini previsti dalla normativa di settore, dalla normativa in materia di semplificazione amministrativa ovvero in caso di richiesta di accesso agli atti o di ricorso all'autorità giudiziaria.

INFORMAZIONI

Eventuali ulteriori informazioni potranno essere richieste via email agli indirizzi:

ragagliasi@comune.falconara-marittima.an.it recapito telefonico Tel. 071/9177395

torelligi@comune.falconara-marittima.an.it recapito telefonico Tel. 071/9177209

INVITA

i soggetti interessati al presente avviso a presentare le loro manifestazioni di interesse all'acquisto e a presentare un'offerta anche a ribasso sul valore di stima

Il presente avviso è da considerarsi mera indagine di mercato e pertanto non costituisce proposta contrattuale talche' le manifestazioni di interesse che saranno presentate non sono da considerarsi in

=====



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA **Provincia di Ancona**

=====

3° SETTORE: Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle Infrastrutture
U.O.C. Urbanistica e Patrimonio

alcun modo vincolanti per questa Amministrazione che si riserva la facolta' di scegliere se procedere all'alienazione. L'Amministrazione si riserva inoltre la facolta' di interrompere in qualsiasi momento, per ragioni di opportunita' e/o di pubblico interesse, il presente procedimento e senza che i soggetti interessati possano vantare alcuna pretesa.

IL DIRIGENTE del 3° SETTORE
 (Ing. Eleonora Mazzalupi)