



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 DI VIA BIXIO 90 - EX CIRCOLO CITTADINO.

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 di via Bixio 90:

N. LO TT O	n. di rif. schede allegate alla DCC n.8/24	Denominazione cespite	Valore di stima da porre a base d'asta (€)	
1	13	Unità immobiliare di via Bixio n.90 – ex Circolo Cittadino	173.878,65	
Totale valore immobiliare(€)				173.878,65

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:

Unità immobiliare di via Bixio 90 – ex Circolo Cittadino distinta al Catasto fabbricati del Comune di Falconara M.ma:

1) foglio 5, particella 184, sub 47, categoria C/2, consistenza 358 mq, rendita euro 1.275,75, superficie catastale 390 mq.

=====



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

=====

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

L'immobile di via Bixio 90 è stato costruito negli anni 1960, è un palazzo ad uso residenziale, terziario, commerciale e servizi collocato nel quadrante delimitato da via N. Bixio, via XX Settembre e via Marsala, a circa 100 mt da via Flaminia, al margine della centralissima Piazza Mazzini. L'unità immobiliare oggetto di alienazione è posta al quinto piano (attico) del fabbricato, ed è autorizzata con abitabilità del 1965, è raggiungibile sia attraverso la scala condominiale, che con un ascensore ad uso esclusivo del piano. Il suddetto impianto è stato oggetto di lavori di adeguamento nel 2018 ed è dotato di dichiarazione di conformità; le spese di manutenzione dell'ascensore, dovranno essere ripartite tra le unità immobiliari che si ricaveranno all'ultimo piano, ivi compresa quella adibita ad ufficio, anch'essa di proprietà comunale ma non oggetto di alienazione. L'altro ascensore presente nel vano scale condominiale non potrà essere utilizzato per il piano attico, come da regolamento condominiale agli atti. L'unità immobiliare è composta da locali dislocati perimetralmente alla corte interna e al corpo scala, ascensori e servizi condominiali, posti al centro del fabbricato.

Nel dettaglio l'unità immobiliare si compone di quattro locali magazzino oltre a spazi di ingresso e disimpegno e servizi igienici per una superficie complessiva netta di 325 mq, lorda di 369 mq. Ai locali è annessa con accesso diretto dagli stessi, una terrazza perimetrale con superficie lorda di 213 mq, ai fini della stima la superficie della corte è stata ragguagliata considerando un'incidenza di 0,1 mq di superficie. L'altezza interna media dei locali è di 3,65 m.

Le finiture e lo stato di conservazione interno dei locali sono mediocri, ma la collocazione nel piano attico di un edificio di pregio ubicato al centro città, nonché le varie possibilità di suddivisione in più unità abitative, conferiscono al bene maggiore appetibilità commerciale. Infatti, con D.G.C. n° 199 del 29/05/2018 è stato approvato uno studio di fattibilità con presa d'atto dello stato attuale dell'immobile rispetto alla concessione originaria, per una futura vendita e frazionamento del piano attico, è possibile ricavare nell'unità immobiliare almeno n. 3 unità immobiliari a destinazione residenziale e/o uffici privati non aperti al pubblico, con superfici lorde di circa 94,7 mq, 119,45 mq e 141,60 mq. L'unità immobiliare di proprietà comunale, distinta al Catasto al Foglio 5 Particella 184, sub 47, ha attualmente destinazione "Magazzino", verrà alienata come tale, senza che necessiti preliminarmente della Variante al PRG art. 26 ter L.R. 34/92 per la modifica della destinazione d'uso, in quanto, non è qualificata come "standard di PRG" e non rientra nel relativo conteggio, come verificato dall'ufficio urbanistica con nota prot. n°6762 del 3/12/2020.

Per il cambio d'uso da magazzino a civile abitazione gli oneri sono quantificati come segue:

=====



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

=====

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

Primarie I: 3,65 euro/mc, secondarie II: 4,27 euro/mc (ridotta del 20%), costi di costruzione CC: 8% sul computo delle opere (calcolate in base al prezzario regionale), alla somma dei suddetti importi va applicata un'ulteriore detrazione del 20%, i diritti di segreteria per la SCIA sono pari ad euro 221,00 ad unità immobiliare. Il costo del condominio annuo è di circa 5.000-6.000 euro, comprensivo del riscaldamento condominiale, da dividere tra gli appartamenti e/o uffici.

Nell'unità immobiliare è attualmente presente la strumentazione di comunicazione per le emergenze di protezione civile comunale. Su richiesta del Comune di Falconara, il condominio ha deliberato favorevolmente lo spostamento a tetto delle trombe, come da verbale del 06/10/2020, acquisito agli atti con nota prot. n°44012 del 12/10/2020.

I lavori di spostamento saranno realizzati a cura e spese del Comune di Falconara M.ma, qualora si addivenisse al perfezionamento della vendita.

L'unità immobiliare ha pavimenti in piastrelle di ceramica, tinteggiatura con tinta lavabile, porte in legno, infissi esterni metallici, le finiture interne e gli infissi sono da ristrutturare e/o sostituire.

Non si hanno agli atti le dichiarazioni di conformità degli impianti e si dovrà procedere alla riattivazione di tutte le utenze cessate a seguito della dismissione dell'immobile.

Per quello che riguarda gli impianti tecnologici:

il riscaldamento è di tipo condominiale, nel 2018 sono state installate delle termovalvole con la realizzazione dell'impianto di contabilizzazione separata del calore, è necessario procedere al rifacimento completo dell'impianto idrico-sanitario, dei termosifoni, dei servizi igienici (sanitari, rivestimenti, rubinetterie etc.) e dell'impianto elettrico.

Dalle visure ipotecarie effettuate risulta ancora una iscrizione giudiziale relativa ad un pignoramento promosso dalla Soc. Adriatica Costruzioni con la quale e' stata sottoscritta una transazione in data 01/07/2015. Prima della stipula dell'atto di vendita verra' richiesta la cancellazione di tale formalita' pregiudizievole.

Si riporta la planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

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



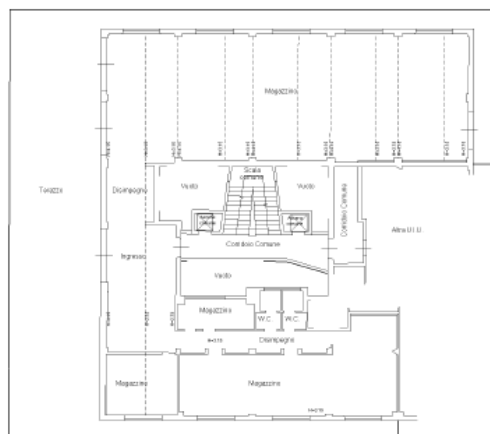
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Ancona

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.s.u. in Comune di Falconara Marittima
Via Mino Rizio civ. 90

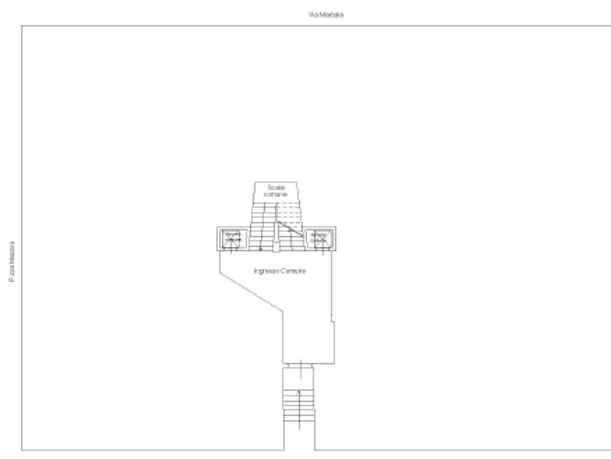
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 5
Particella: 184
Subalterno: 47

Compilata da:
Federico Walter
Iscritto all'albo:
Ingegnere
Prov. Ancona M. 1733

Scheda n.1 Scala 1:200



PIANO QUINTO



PIANO TERRA



La stima del valore del fabbricato è stata effettuata nel 2020, per procedere alla vendita del fabbricato si è bandita un'asta pubblica per tre volte, decurtando il valore di stima iniziale pari ad € 214.665,00 per due volte di un 10%, pertanto il valore a corpo posto a base della manifestazione di interesse è pari **ad euro € 173.878,65**. Nel caso in cui la manifestazione di interesse riguardi una parte dell'immobile il valore a mq posto a base della manifestazione di interesse è fissato in **€ 550,00 / mq comprensivo delle spese di frazionamento**.

Si riporta inoltre la planimetria relativa allo studio di fattibilità approvato con Deliberazione della G.C. n.199 del 29/05/2018 con cui è stata verificata la fattibilità per la realizzazione di almeno n. 3 unità immobiliari a destinazione residenziale e/o ufficio privato non aperto al pubblico, fatta salva l'esecuzione degli interventi edilizi necessari al cambio di destinazione d'uso, la suddivisione è

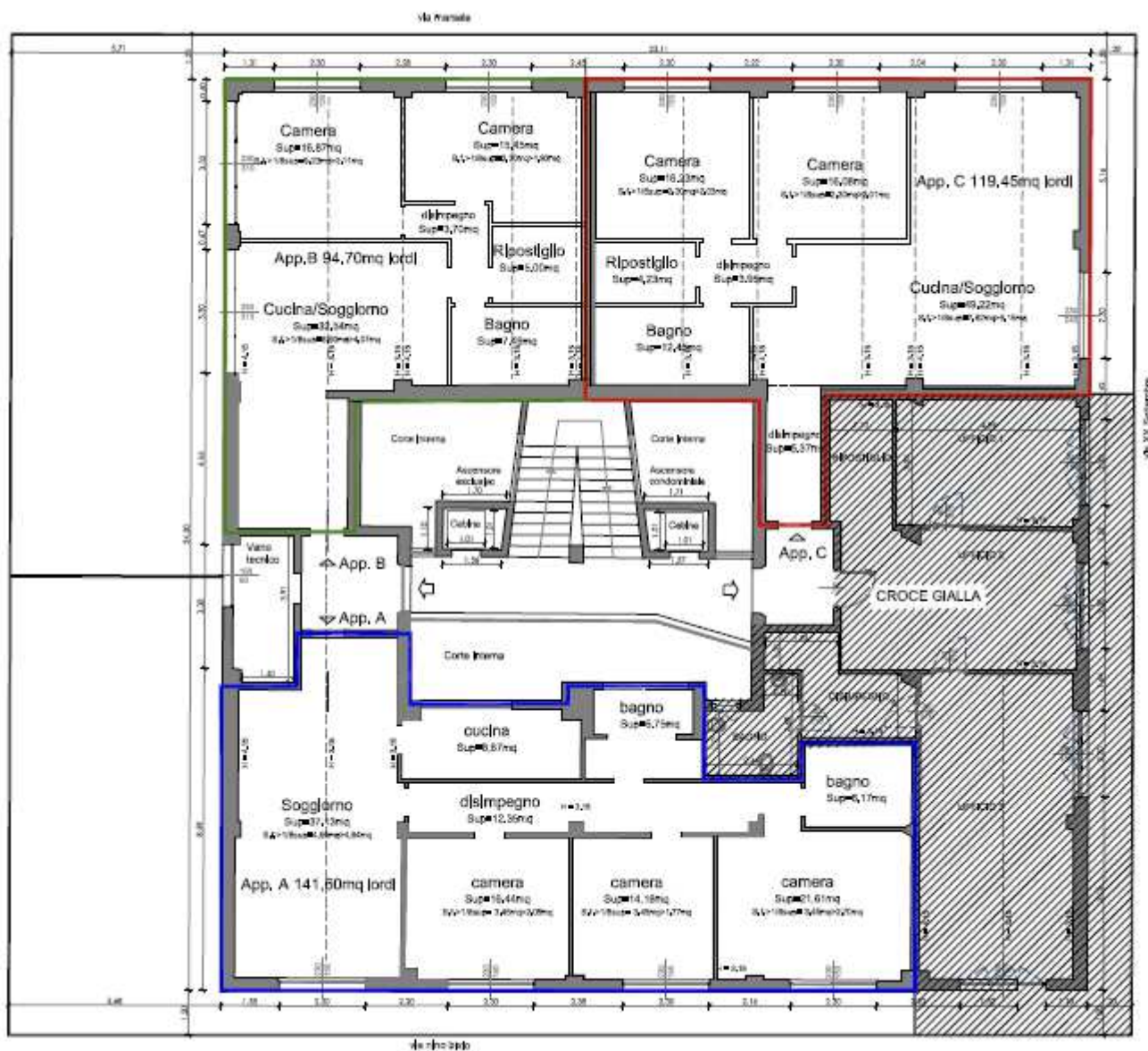


COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

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

indicativa in quanto la previsione si potrà modificare in funzione dell'esigenza rappresentata dall'utenza interessata all'acquisto:



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.



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

=====

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

Il presente avviso costituisce solo un invito a manifestare interesse all'acquisto e un invito a presentare un'offerta anche a ribasso sui valori di stima sopra indicati 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.

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. Nel caso in cui la manifestazione di interesse riguardi una parte dell'immobile il valore a mq posto a base della manifestazione di interesse è fissato in € 550,00 / mq comprensivo delle spese di frazionamento.

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



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

=====

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

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 PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE DI VIA BIXIO 90 – EX CIRCOLO CITTADINO” .

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.

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



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA
Provincia di Ancona

=====

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

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 sui valori 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 alcun modo vincolanti per questa Amministrazione che si riserva la facoltà di scegliere se procedere all'alienazione. L'Amministrazione si riserva inoltre la facoltà di interrompere in qualsiasi momento, per ragioni di opportunità 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)