



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

1° SETTORE – PROGETTAZIONE DELLA CITTA'

U.O.C. Urbanistica e Patrimonio

AVVISO PUBBLICO ANNO 2026 - MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER ACQUISTO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA POIOLE A FALCONARA MARITTIMA – EX SCUOLA RURALE, MEDIANTE SUCCESSIVA ALIENAZIONE DIRETTA O TRATTATIVA PRIVATA.

IL DIRIGENTE

Ravvisata la necessità di emanare apposito avviso pubblico finalizzato ad acquisire le manifestazioni di interesse per l'acquisto, mediante successiva trattativa privata o alienazione diretta dell'immobile di proprietà comunale (ex scuola Rurale), sito in via Poiole n° 42 all'incrocio con via Clementina.

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n°5 del 30/01/2026 con cui è stato approvato il piano delle alienazioni e valorizzazioni per il triennio 2026-28 del Comune di Falconara M.ma, 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° 696 del 04/06/2026 con la quale è stato approvato il presente avviso pubblico e la stima del cespite.

RENDE NOTO

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

- **Immobile di via Poiole n° 42** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Falconara M.ma al Fg.14 particella 7 sub. 1 categoria B/5 classe U consistenza 785 mc e Fg.14 particella 7 sub.2 cat. A/4, cons. catastale vani 6 e lotto di terreno foglio 14 part.7.

L'edificio ex scuola rurale di via delle Poiole, la cui costruzione risale ai primi del '900, è collocato in area extra-urbana, a poca distanza dalla Rocca Priora e dal parco del Cormorano.

L'immobile presenta struttura portante in muratura, è costituito da due volumi principali: il maggiore è costituito da un piano più un sottotetto non praticabile; il minore è costituito da due livelli più il sottotetto. Il solaio (rialzato) del piano terra è in voltine di laterizio, il solaio del piano primo è presumibilmente in legno e risulta controsoffittato, anche il solaio di sottotetto risulta controsoffittato, il solaio di copertura del corpo maggiore è in legno ed è costituito da una capriata lignea su cui poggiano travi secondarie, travetti e pianellato in laterizio; il manto di copertura è in tegole tipo marsigliesi e risulta privo di impermeabilizzazione.



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

1° SETTORE – PROGETTAZIONE DELLA CITTA'

U.O.C. Urbanistica e Patrimonio

Non è stato possibile reperire gli atti autorizzativi che hanno consentito di edificare l'immobile e la relativa abitabilità/agibilità.

Il cespite consiste in un lotto di terreno di superficie 749 mq, con un edificio di due piani di superficie lorda pari a mq 236,00, la corte recintata pertanto risulta di 513 mq.

La proprietà ricade ai sensi del P.R.G. '99 (adottato con delibera C.C. 17.12.'99 n°81, approvato con delibera C.P. 23.06.'03 n° 96 - confermato, ai sensi della delibera GP 10.11.'09 n°517, con delibera C.C. 16.11.'09 n°131 e delibera G.P. 24.11.'09 n°533) e successive varianti per intero nel **Sub Ambito Territoriale B3 (SATB3) _ Zona Extraurbana Definita 1 (ZED1)** normata dal relativo Foglio Normativo di Zona in allegato e dall'artt. 27-28-29 delle NTA.

La Zona è definita, ai sensi del DM 1444/68, come zto **"E - Agricola"**.

Nell'immobile sono consentiti gli **usi s5 (ricreativo-culturale) – s8 (sedi istituzionali ed amministrative comunali e/o di enti di servizio pubblico)**.

Ricade nelle aree a pericolosità geologica potenziale, art. 12 delle NTA, nell'Area "B".

Ricade negli ambiti definitivi di tutela paesistico-ambientale (P.P.A.R.), e specificatamente:

- in parte nella fascia di tutela delle **"STRADE PANORAMICHE"**, art. 17 delle NTA;
- per intero nell'ambito di tutela integrale **"EDIFICI e MANUFATTI STORICI"** relativo a "Molino Santinelli" art. 17 comma 13 punto 10) delle NTA,

Ricade nelle aree a pericolosità geologica potenziale, art. 12 delle NTA, nell'Area "B".

Ricade inoltre nelle aree di rispetto dei pozzi di captazione (D.P.R. 236/88 e parte terza D.lgs 152/06).



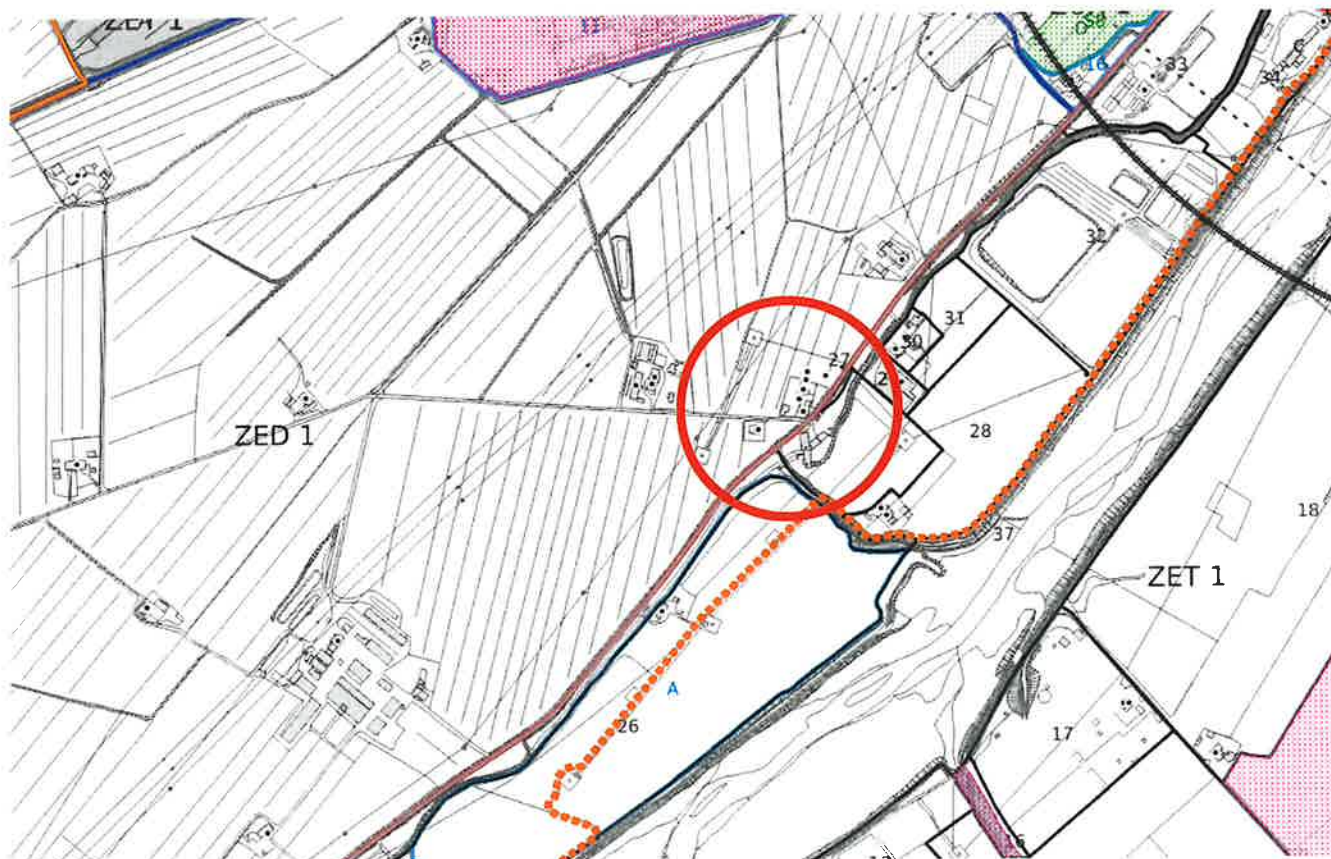


COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

1° SETTORE – PROGETTAZIONE DELLA CITTA'

U.O.C. Urbanistica e Patrimonio



L'eventuale modifica della destinazione d'uso è subordinata alla presentazione di una richiesta di "Permesso di Costruire in deroga" ai sensi della L.R. 19/2023 artt. 24 e 33 o ai sensi del T.U. Edilizia art. 14, previa delibera del Consiglio Comunale.

L'immobile è stato dichiarato di rilevante interesse culturale ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/2004 dal Ministero dei Beni e le attività Culturali con provvedimento n° 31 del 8/03/2011 (prot.1847del 10.03.2011).

In data 10/03/2022 con Delibera n°26, si è ottenuta l'autorizzazione all'alienazione dell'immobile dal Ministero della Cultura, Segretariato Regionale delle Marche alle seguenti condizioni e prescrizioni dettate dalla Soprintendenza archeologia:

- dovrà essere garantita la salvaguardia del bene, per quanto riguarda l'involucro esterno si potranno eseguire solamente interventi improntati a criteri di conservazione e restauro. Qualsiasi opera da realizzare sull'immobile in questione, dovrà essere sottoposta alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai sensi del citato D.Lgs. n. 42/2004, art. 21. Lo stesso dicasi per eventuali richieste di variazione della destinazione d'uso (art. 20, comma 1, del D.Lgs. 42/2004).



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

1° SETTORE – PROGETTAZIONE DELLA CITTA'

U.O.C. Urbanistica e Patrimonio

- in riferimento alle condizioni di fruizione pubblica del bene, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso, a prescindere dalla destinazione, dovrà essere garantita la fruizione visiva di tutte le facciate esterne, per cui non dovranno essere poste in opera schermature di alcun tipo (vegetali o artificiali).

Al piano terra i locali destinati ad "ex scuola rurale" e alloggio, hanno la superficie lorda comprensiva dei muri esterni di 172,00 mq. L'altezza interna dei locali è rispettivamente di 3,20 m, 4,0 m e 4,7 m. La scala interna occupa una superficie di 2,7 mq.

Al piano primo si trovano due locali a cui si accede da una scala interna, la superficie lorda è di mq 64,00, l'altezza interna di 3,50 m. E' presente una corte privata di mq 513,00.

Per quanto riguarda le finiture interne si sono rilevate:

pavimenti in piastrelle di materiale ceramico vario, porte in legno, infissi esterni in legno con vetro singolo ed inferriate esterne. Lo stato di conservazione è mediocre l'unità immobiliare è completamente da ristrutturare, sostituendo tutte le finiture interne e gli infissi.

Per quello che riguarda gli impianti tecnologici:

- non è presente l'impianto di riscaldamento.
- l'impianto elettrico in parte sottotraccia in parte a vista è obsoleto;
- l'impianto idrico è obsoleto;

Non si hanno agli atti le dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi delle normative vigenti e si dovrà procedere alla riattivazione delle utenze dismesse.

E' necessario procedere al rifacimento completo dell'impianto idrico-sanitario, del riscaldamento, dei servizi igienici (sanitari, rivestimenti, rubinetterie etc.) e dell'impianto elettrico.

L'immobile è in precario stato di manutenzione e sono necessarie ai fini dell'agibilità la realizzazione di opere di rinforzo strutturale e manutenzione straordinaria della copertura e dell'immobile.

Nell'allegato 1 si riporta la documentazione fotografica descrittiva dell'immobile.

Per il cespite si è assunto il seguente prezzo a base della vendita:

N. LOTTO	n. di rif. schede allegare alla DCC n. 5/2026	Denominazione cespite	Valore di stima da porre a base della vendita (€)
1	1	Ex scuola Rurale di via Poiole	79.000,00



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

1° SETTORE – PROGETTAZIONE DELLA CITTA'

U.O.C. Urbanistica e Patrimonio

RENDE NOTO INOLTRE

DISPOSIZIONI GENERALI

I soggetti interessati ad un eventuale acquisto, dovranno presentare apposita manifestazione di interesse utilizzando il Modulo allegato al presente avviso.

Il presente avviso costituisce solo un invito a manifestare interesse all'acquisto.

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 vendita del Lotto mediante **ALIAZIONE DIRETTA/TRATTATIVA PRIVATA**, a cui saranno invitati i soggetti che hanno presentato la manifestazione di 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 poste a carico dell'aggiudicatario tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente vendita quali 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".



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

1° SETTORE – PROGETTAZIONE DELLA CITTA'

U.O.C. Urbanistica e Patrimonio

MODALITÀ E TEMPI DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La manifestazione di interesse dovrà essere presentata **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 ACQUISTO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA POIOLE A FALCONARA MARITTIMA – EX SCUOLA RURALE.

Il Modello dovrà pervenire all'ufficio Protocollo del Comune di Falconara Marittima, anche a mezzo PEC all'indirizzo: comune.falconara.protocollo@emarche.it, **entro le ore 12,0 del giorno 24/08/2026**.

A tal fine farà fede il timbro a data apposto sull'istanza da parte dell'ufficio scrivente.

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.

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



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

1° SETTORE – PROGETTAZIONE DELLA CITTA'

U.O.C. Urbanistica e Patrimonio

marincionima@comune.falconara-marittima.an.it recapito telefonico Tel. 071/9177223

INVITA

i soggetti interessati al presente avviso a presentare le loro manifestazioni di interesse all'acquisto.

Il presente avviso è da considerarsi mera indagine di mercato e pertanto non costituisce proposta contrattuale talché le manifestazioni d'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.

42

IL DIRIGENTE del 1° SETTORE

(Ing. Eleonora Mazzalupi)

