



COMUNE DI SCONTRONE

PROVINCIA DI L'AQUILA

ALLEGATO A)

Scontrone, li _____

prot. _____

AVVISO ESPLORATIVO
Manifestazione di interesse
per la locazione o vendita di immobile di proprietà comunale
“ex Ostello”

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

In attuazione degli indirizzi dati dall'Amministrazione Comunale con Delibera di Giunta Comunale n° 62 del 30.10.2018 *“Avviso esplorativo di mercato per la locazione o la vendita dell'ex Ostello. Atto di indirizzo all'Ufficio Tecnico”*

RENDE NOTO

che intende avviare un confronto informale con tutti i soggetti interessati ad una eventuale locazione o vendita dell'immobile con destinazione Attrezzature di Interesse Comune nel vigente PRG, distinto al FG.10 particelle 1052, 1053, parte della 1056;

premesso che il Comune di Scontrone

- è proprietario dell'immobile;
- intende assegnare il fabbricato nelle condizioni in cui si trova attualmente;
- intende assegnare la porzione di terreno identificata nell'elaborato grafico.

CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

Il fabbricato e le aree circostanti, sono poste in zona sommitale del Comune di Scontrone, a cui si accede per strada comunale “Via Torre” asfaltata. Il fabbricato non ha recinto. L'area circostante è con manto erboso.

La destinazione d'uso è turistica, ad ostello.

Realizzato negli anni '90, in telai di c.a. e solaio in latero cemento è composto da due corpi distinti dalle coperture. Si sviluppa su due piani. Al piano terra vi era la cucina e la sala di ristorante per gli ospiti. Percorrendo una scalinata si accede ad un primo livello con una stanza da letto. Seguendo il corridoio di giunge ad una doppia scala. La prima riscende alla stessa quota del soggiorno, e serve due stanza da letto. La seconda invece sale e distribuisce le altre due stanze.

La superficie netta è pari a mq 163,80, quella lorda compresa le murature esterne, è di mq 248,00. Le altezze sono quelle riportate nell'elaborato grafico.

Si allega:

- documentazione fotografica
- elaborato grafico del fabbricato e delle aree circostanti

CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

Destinazione d'uso

Il Comune di Scontrone vuole procedere con la locazione o la vendita del suddetto immobile vincolando la destinazione dei locali e dei servizi:

- 1) ad attività esclusivamente turistiche, quali a titolo non esaustivo, le attività extra-alberghiere di cui alla L.R. 75/95, L.R. 9 agosto 2013, n. 22 per il sistema dell'albergo diffuso. Nel caso di attività turistica l'attuale fabbricato destinato a ostello, può essere sottoposto alla Ristrutturazione edilizia come definite agli artt.li 3 e 10 del DPR 380/2001 testo in vigore, oppure demolito e ricostruito con la capacità edificatoria imposta nella variante urbanistica. Le destinazioni consentite sono quella residenziale e turistica di cui alla L.R. 75/95. Nel caso di destinazione d'uso turistica, è possibile applicare un incremento premiale del 20% della Superficie lorda.
- 2) nel caso di destinazione residenziale sarà possibile recuperare le superfici lorde attuali stabilite in mq 248,00.

Norme comuni alle destinazioni d'uso

La superficie viene calcolata comprensiva delle murature e della sagoma intera del fabbricato. L'altezza massima consentita, misurata dal piano della strada è di 7 metri e due piani interni. In entrambi i casi si dovranno garantire la Classe A energetica e il recupero delle acque meteoriche per alimentare il sistema dei bagni. La Superficie coperta, intesa quale rapporto tra la proiezione del fabbricato a terra compreso tutte le sporgenze (balconi, cornicioni) e la superficie fondiaria, non potrà eccedere il 40%. Dovranno essere utilizzati materiali di rifinitura esterni, in sintonia con l'ambiente, quali legno, pietra non lucidata, intonaco bianco, ferro battuto, sottogronde. Il serbatoio attuale di accumulo delle acque, essendo utilizzato anche dai fabbricati limitrofi, deve restare, seppure può essere collocato in altro posto, all'interno della superficie fondiaria.

Agibilità

L'immobile è in stato avanzato di degrado, materico e impiantistico e deve essere sottoposto alla verifica di vulnerabilità sismica.

In tutti i casi, di locazione o di vendita, per utilizzare l'immobile per l'attività turistica o la residenza, sarà obbligata a dotarsi, a proprie spese, della Segnalazione Certificata di Agibilità, dovendo considerare la possibilità di effettuare opere per conseguirla, oltre le procedure amministrative.

Manutenzione interna ed esterna

Nel caso di locazione la manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato e delle aree esterne, nel periodo di locazione sarà a totale carico del locatario.

CANONE DI LOCAZIONE



COMUNE DI SCONTRONE

PROVINCIA DI L'AQUILA

Il prezzo della locazione come da prezzi di mercato sulla base di canoni per strutture omologhe è stabilito in € **5.400,00** (eurocinquemilaquattrocento) annui per la durata di 12 anni da versare in due rate semestrali anticipate.

Il valore complessivo della locazione è pari a 64.800,00 che tiene conto delle opere da eseguire per riavviare le condizioni di sicurezza e igienicità del fabbricato. Il costo delle opere, da stabilire con elaborati adeguati da consegnare all'Ufficio Tecnico, potrà essere scomputato al canone fino alla concorrenza. Nel caso di maggiore incidenza dei costi, la locazione sarà prolungata fino alla concorrenza dei costi.

Il contratto di locazione, conformemente a quanto stabilito dall'art.27 della L.27.07.1978 n.392, avrà durata di 12 anni, salvo la maggiore durata per quanto sopra indicato e potrà essere disdetto con lettera R.R. almeno 6 mesi prima. Nel caso di interruzione anticipata da parte del locatario, nulla sarà dovuto dal Comune di Scontrone, per i maggiori oneri non recuperati con lo scomputo delle rate di locazione.

PREZZO DI VENDITA

Il prezzo della vendita come da valutazione dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, è stabilito in € **141.350,00** (eurocentoquarantunomilatrecentocinquanta).

CONDIZIONI DELL'AVVISO ESPLORATIVO

Il presente avviso è da intendersi come mero procedimento finalizzato unicamente alla raccolta di manifestazioni di interesse per la consultazione del mercato, al fine di assumere informazioni ed elementi utili alle valutazioni e determinazioni conseguenti in ordine ai processi da avviare ed alle rispettive modalità e condizioni e costituisce pertanto un semplice invito a manifestare interesse e non un invito al pubblico a formulare un'offerta ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile né trattasi di promessa al pubblico ai sensi dell'art. 1989 del Codice Civile.

Alla conclusione delle procedure, una volta verificata l'esistenza dell'interesse da parte di soggetti pubblici o privati, potranno essere attivate le procedure per la vendita o la locazione dei beni di proprietà del Comune di Scontrone, in conformità alla normativa in vigore.

Per quanto sopra, le manifestazioni d'interesse che dovessero pervenire non comporteranno alcun obbligo o impegno per questa Amministrazione che si riserva, a proprio insindacabile giudizio, ogni decisione in merito compresa quella di non proseguire nelle procedure prodromi che per addivenire alla alienazione o alla locazione.

Pertanto, nulla potrà pretendersi tra le parti in termini di risarcimenti, rimborsi, indennizzi o mancati guadagni di ogni genere e a qualsiasi titolo, né la presentazione della manifestazione d'interesse comporta diritti di prelazione o preferenza né impegno o vincoli sia per i soggetti che presentano la manifestazione di interesse sia per l'Ente.

L'avviso è rivolto a tutti i soggetti pubblici e privati, compresi i privati cittadini, interessati all'acquisto o alla locazione che non hanno cause ostative a contrarre con la Pubblica Amministrazione. Sono esclusi dalla presente procedura i dipendenti dell'Ente e i loro parenti ed affini fino al 4° grado.

MODALITA' DI CONSEGNA

I soggetti interessati dovranno formulare la propria manifestazione d'interesse compilando l'apposito modulo allegato al presente invito.

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire all'interno di un plico chiuso da presentarsi in uno dei seguenti modi:

- consegna a mano, o a mezzo corriere o agenzia di recapito autorizzata, da effettuarsi presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Scontrone – Piazza Sangro 1, tutti i giorni dalle ore 09:00 alle ore 12:00
- recapito mediante spedizione di raccomandata A.R. al seguente indirizzo: Comune di Scontrone – Piazza Sangro 1, – 67030 – Scontrone
- a mezzo pec all'indirizzo: comunescontrone@pec.it

Il plico dovrà pervenire in ogni caso presso l'Ufficio Protocollo dell'Ente entro le ore 12.00 del giorno **15/12/2018**, termine perentorio oltre il quale la manifestazione di interesse non sarà più presa in considerazione.

L'Amministrazione è esente da responsabilità per il mancato o ritardato recapito del plico, qualunque sia la causa che lo abbia determinato. Sul plico dovranno essere riportate le generalità e l'indirizzo del mittente, ed inoltre la dicitura *“Manifestazione d'interesse per l'acquisto o la locazione dell'ex ostello di proprietà del Comune di Scontrone”*.

Nella manifestazione di interesse dovranno essere fornite le informazioni richieste e che sono ritenute utili, da parte dell'Ente, per formulare una eventuale successiva procedura ad evidenza pubblica per la vendita o per la locazione dei beni avanti descritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

L'Amministrazione si rende disponibile per i sopralluoghi sul/i bene/i oggetto di interesse per tutto il periodo di pubblicazione dell'Avviso, nei giorni da lunedì a venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 13.00. Il personale tecnico del Comune di Scontrone sarà disponibile per accompagnare sul posto gli interessati, previo appuntamento telefonico o tramite e-mail ai seguenti indirizzi:
tel. 0864.87149 – mail comunescontrone@virgilio.it

Durante tutto il periodo di validità del presente avviso e fino alla sua scadenza, sarà consentito agli interessati di accedere a tutti gli atti tecnico/amministrativi in possesso dell'Ente, di estrarre copie e di verificare presso altri Enti, anche con l'assistenza del personale tecnico dell'Ente.

TERMINI E CONDIZIONI DELLE EVENTUALI SUCCESSIVE PROCEDURE DI ALIENAZIONE E LOCAZIONE



COMUNE DI SCONTRONE

PROVINCIA DI L'AQUILA

L'immobile sarà venduto o locato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e così come fino ad oggi goduto e posseduto o nella disponibilità del Comune di Scontrone.

L'eventuale alienazione o locazione degli immobili avverrà con offerte al rialzo, rispetto al prezzo di vendita o di locazione, posto a base d'asta.

Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere, quali a titolo d'esempio: frazionamento, aggiornamento catastale, spese inerenti la stipula del contratto di vendita o di locazione, diritti di rogito, spese notarili, imposte e tasse ecc., tranne diverse disposizioni di legge.

INFORMATIVA AI SENSI DELL'ARTICOLO 13 DEL D. LGS. N. 196/2003 E SS.MM.II.

Le informazioni raccolte e i dati personali forniti direttamente formeranno oggetto di trattamento e, ai sensi dell'articolo 13 del D. Lgs. n. 196/2003, saranno utilizzati esclusivamente per le finalità inerenti il presente avviso e per le eventuali attività contrattuali e tutti gli adempimenti connessi. Con la presentazione del modulo di manifestazione di interesse, si intende espresso il consenso al trattamento dei dati di cui precede.

Il Responsabile del Procedimento
Dott.ssa **Ileana Schipani**

