



ALLEGATO A

# COMUNE DI BOSCOREALE

- Città Metropolitana di Napoli -

*Terra della pietra lavica*

SETTORE PATRIMONIO

**AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PRELIMINARE ALL'AVVIO DELLA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO DIRETTO, AI SENSI DELL'ART.36,COMMA 2, LETTERA a) DEL D.LGS.18 APRILE 2016 N.50 PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO ALLA VIA ARMANDO DIAZ – "EX MATTATOIO COMUNALE"**

In esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 69 del 28 novembre 2016, nonché al Regolamento Generale per l'alienazione del patrimonio immobiliare approvato con delibera di G.C. n. 24 del 07.06.2016, il presente avviso pubblico è finalizzato ad acquisire manifestazioni d'interesse d'acquisto di un bene immobile comunale, inserito nel piano annuale delle alienazioni, allo scopo di individuare soggetti intenzionati all'acquisto con i quali procedere ad una selezione finalizzata alla vendita attraverso trattativa privata, mediante espletamento di una gara ufficiosa con il criterio del miglior prezzo rispetto all'importo stabilito a base di gara.

## **1) Descrizione dell'immobile**

L'immobile di proprietà comunale, e oggetto di alienazione, è un immobile a suo tempo destinato a mattatoio comunale e ubicato nel territorio del Comune di Boscoreale, in posizione periferica dell'abitato lungo la Via Armando Diaz, più esattamente all'ingresso del centro abitato provenendo dalla rotonda così detta dei Passanti. L'immobile gestito da un Consorzio Veterinario, presumibilmente fu edificato per essere destinato a Mattatoio moltissimi anni fa e prima del 1953, unica data certa reperita in archivio Comunale, così come viene dichiarato in una relazione dell'ing. Mario Miranda con la tecnica e i materiali dell'epoca e furono sostituite le tettoie con solai in latero-cemento. Dalle visure catastali non è rilevabile l'anno di costruzione, la superficie complessiva del lotto e l'area coperta dal fabbricato e, nemmeno quella pertinenziale. Lo stesso ingegnere dichiarava che l'immobile occupava circa mq 500.

Il compendio, di vecchia costruzione, è costituito da vari corpi di fabbrica di cui, il principale adibito era adibito all'attività di macellazione; una palazzina su due piani fuori terra adibita a ufficio, il piano terra, ad alloggio per la guardiania quello superiore; una tettoia addossata sul confine nord del lotto.

Attualmente l'alloggio al primo piano di circa mq 67,05 e parte in piano terra per circa mq 60,35, è in uso al Corpo Forestale dello Stato, giusto contratto di locazione sottoscritto il giorno ventuno del mese di ottobre duemilasei, e registrato presso l'Agenzia delle Entrate il giorno 27/02/2006, al numero 1544 (e/o 544) Serie I, tacitamente rinnovato fino al

31/12/2017, (disdetta locazione inoltrata al CFS con nota prot. 26023 del 11/11/2016); parte è in uso all'associazione di volontariato " Mamme Vulcaniche", giusto comodato d'uso approvato con delibera del Commissario Straordinario n. 47 del 22/11/2012.

**Individuazione catastale :**

Ubicazione: Comune di Boscoreale, via Armando Diaz – Il fabbricato è ubicato su una particella a maggior consistenza contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Boscoreale (Na) al foglio 12 mappale 273.

**Provenienza al Comune:**

L'immobile gestito da un Consorzio Veterinario, presumibilmente fu edificato per essere destinato a Mattatoio moltissimi anni fa, certamente prima del 1953, così come viene dichiarato in una relazione dell'ing. Mario Miranda con la tecnica e i materiali dell'epoca e furono sostituite le tettoie con solai in latero cemento. Dalle visure catastali non è rilevabile l'anno di costruzione, la superficie complessiva del lotto e l'area coperta dal fabbricato e, nemmeno quella pertinenziale. Lo stesso ingegnere dichiarava che l'immobile occupava circa mq 500.

**Destinazione Urbanistica :**

La proprietà immobiliare di cui trattasi ricade su un'area classificata dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Boscoreale (approvato con D.P.G.R. in data 28/05/83 col n. 4569 e tuttora vigente) come Agricola zona "E".

*Per la Zona "E" agricola, così come si rileva dalla Certificazione di Destinazione Urbanistica, è prevista la seguente normativa:*

*Per gli imprenditori agricoli a titolo principale (legge n. 153 dello 09.05.1975 art. 12) è consentito:*

*Per uso abitativo indice di fabbricabilità 0,03 mc/mq;*

*Per l'esclusiva realizzazione dei locali strettamente necessari alla conduzione del fondo e al ricovero del bestiame è ammesso un indice di fabbricabilità fondiaria aggiuntivo di 0,02 mc/mq;*

*Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino a un massimo del 20% della cubatura esistente purchè esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo e opportunamente documentate;*

*Per i soggetti diversi dagli imprenditori agricoli l'indice di fabbricabilità per uso abitativo è ridotto a 0,01 mc/mq senza aggiunta di pertinenze;*

*altezza massima ml. 7,50;*

*numero dei piani fuori terra n. 2;*

*distanze dai confini ml. 10;*

*distanza dai fabbricati ml.20, non è consentita l'aderenza;*

*distanza dalla strada secondo D.M. 01.04.1968;*

Detta area è sottoposta ai vincoli di cui al D.L.vo n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art.10 della legge n. 137 del 06/07/2002 e ricadente all'interno del perimetro del vigente Piano Territoriale Paesistico, redatto ai sensi della Legge 431/85( ex D.L.vo 490/99 titolo II) approvato con D.M. del 04/07/2002, in Zona RUA / recupero urbanistico edilizio e restauro paesistico ambientale);

Detta area non è stata attraversata dal fuoco, ai sensi del D.L. 332 del 30.08.93 convertito dalla legge 428/93;

Il territorio Comunale, con Deliberazione di G.R. n. 5447 del 07/11/2002 (pubblicata sul

B.U.R.C. 56/02) ha avuto classificazione sismica 2 (Media sismicità). In conseguenza dell'Ordinanza Presidente Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003, " primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica" il territorio ricade nella Zona 2" Categoria II; Ai sensi della legge regionale n. 21 del 10.12.2003, il territorio comunale rientra nella zona rossa ad alto rischio della pianificazione nazionale d'emergenza dell'area vesuviana del dipartimento della protezione civile, in cui vige il divieto dell'incremento dell'edificazione a scopo residenziale.

L'area è limitrofa alla zona protetta dal Parco Nazionale del Vesuvio, non risulta che vi dovrebbero essere vincoli di tipo faunistico.

L'area non risulta sia stata attraversata dal fuoco, ai sensi del D.L. 332 del 30/08/93 convertito dalla legge 428/93.

Detta area non è interessata da pericolosità da dissesto di versante né da pericolosità idraulica di cui al Piano Stralcio di Bacino per L'Assetto Idrogeologico-dell'Autorità di Bacino del Sarno;

Nel Piano Territoriale di Coordinamento- Città Metropolitana di Napoli-, adottato con deliberazione n. 25 del 29/01/2016 dal Sindaco Metropolitano, l'immobile ricade in aree agricole di particolare rilevanza paesaggistica art.47.

Detta area nel P.U.C. adottato con delibera di G.C. n. 32 del 31/03/2016 ( pubblicato sul BURC n. 25 del 18/04/2016) ricade in Zona B1 (*Insedimenti urbani consolidati di Recupero Urbanistico e Risanamento Edilizio*)

Per le specificità si rimanda alle NTA ( PRG e PUC), agli atti depositati presso i Competenti Settori Tecnici di questo Comune e presso il Settore Patrimonio, e alla normativa Statale e Regionale vigente.

## **2) Condizioni di Vendita**

La vendita è effettuata a corpo e non a misura, l'alienazione avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, così come fino ad oggi goduto e posseduto dal Comune di Boscoreale.

In considerazione dello stato di occupazione dell'immobile da parte del "Corpo Forestale dello Stato" e dell'Associazione di volontariato " Mamme Vulcaniche", l'acquirente subentrerà nella posizione giuridica del Comune in tutte le attività e azioni legali e giudiziarie finalizzate al rilascio ed escomio dell'immobile ex mattatoio attualmente occupato, facendosi carico di tutti gli adempimenti e azioni, costi e oneri conseguenti agli atti stessi.

L'acquirente non potrà avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune di Boscoreale per i costi sostenuti in funzione della liberazione dell'immobile occupato.

Con la compravendita si trasferiscono le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, vincoli delle leggi vigenti, come visto e piaciuto all'aggiudicatario il quale - con la semplice presentazione della domanda di cui al presente avviso - ne accetta integralmente lo stato. Saranno a carico della parte acquirente i costi per la rimozione e lo sgombero delle masserizie eventualmente presenti nell'immobile acquistato.

In applicazione di quanto disposto dal comma 59 dell'art.2 della legge 23/1/1996 n. 662, per il relativo atto di compravendita non valgono le clausole di nullità previste dal comma 2 dell'art.40 della legge 47/85 e si applica quanto disposto dai commi 5 e 6 dello stesso articolo. Per quanto sopra esposto l'atto di compravendita è valido anche qualora sia constatata

l'esistenza di opere edilizie non autorizzate, relativamente alle quali l'acquirente dovrà presentare domanda di sanatoria entro 120 giorni dal rogito.

Si rende noto che il Comune di Boscoreale non sarà tenuto alla garanzia di conformità degli impianti posti a servizio dell'immobile venduto ai requisiti richiesti dalle normative vigenti al momento della loro installazione e/o rifacimento. Ne consegue che ogni spesa necessaria per l'adeguamento e messa a norma degli impianti sarà a completo carico dell'acquirente.

L'aggiudicatario dovrà produrre a propria cura e spese la documentazione necessaria alla stipula dell'atto notarile di compravendita, quali:

- A.P.E. (attestato di prestazione energetica).
- Oneri per eventuali variazioni catastali
- Agibilità
- Tutte le spese notarili, imposte e tasse inerenti il trasferimento, sono a carico della parte acquirente e quanto altro si renda necessario per la stipula dell'atto di compravendita.
- Il prezzo di vendita è fatto al netto di ogni onere fiscale, notarile, catastale.
- Ai sensi dell'art.4 del D.P.R. 633/72 alla presente cessione non si applica l'**Imposta di Valore Aggiunto (IVA)** in quanto trattasi di attività istituzionale delle Amministrazioni relative alla gestione del proprio patrimonio.
- La cessione dell'immobile è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastale, come da normativa specifica.

### **3. Indicazioni tecniche**

Le planimetrie dell'immobile oggetto di vendita possono essere visionate presso il Settore Patrimonio di Via Le Corbusier tutti i giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,30 il martedì anche dalle ore 15,30 alle ore 16,30. Tutte le informazioni di carattere tecnico-urbanistico- ambientale dell'area potranno essere richieste presso i competenti Settori Tecnici Comunali.

I concorrenti potranno visionare, alla presenza di personale dell'Ufficio Patrimonio, l'immobile oggetto di vendita, previo appuntamento, da richiedere presso il Settore Patrimonio, tel.081/8574381, /344/342/333. e-mail : [caposettorepatrimonio@boscorealegov.it](mailto:caposettorepatrimonio@boscorealegov.it).

I sopralluoghi possono essere effettuati nei seguenti giorni:

il martedì dalle ore 08,00 alle ore 09,00 ed il giovedì dalle ore 13,00 alle ore 14,00 a partire dal giorno 16 novembre e non oltre il 5 dicembre 20107.

### **4. Prezzo a Base D'Asta**

**€ 241.990,00**

Il prezzo è stato determinato dalla decurtazione del 30% sul prezzo a base d'asta fissato in € 345.700,00, stimato dal Caposettore arch. Salvatore Celentano con nota prot. 23247 del 10.10.2016.

### **5. modalità di partecipazione**

Possono partecipare alla manifestazione d'interesse le persone fisiche maggiorenni alla data del presente avviso e gli Enti/ persone giuridiche che non si trovano in situazioni che

comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione.

## **6. modalità di presentazione della manifestazione d'interesse**

La manifestazione d'interesse (da compilare utilizzando preferibilmente il modello allegato - fax simile) in plico chiuso, recante sull'esterno la dicitura "manifestazione d'interesse per l'acquisto di bene immobile di proprietà comunale sito in via A. Diaz - ex mattatoio", dovrà essere indirizzato al Comune di Boscoreale – Piazza Pace, 1 – 80041 Boscoreale (NA) e dovrà pervenire all'ufficio Protocollo dell'Ente entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 12 dicembre **2017**, per posta a mezzo plico raccomandato ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata o anche a mano presso l'Ufficio Protocollo, sempre nel predetto termine, che ne rilascerà apposita ricevuta dalle ore 9,00 alle ore 12,00 ad eccezione del sabato e giorni festivi.

La presentazione del plico entro il termine utile sopra specificato rimane ad esclusivo rischio del concorrente, con esonero dell'Ente da ogni e qualsiasi responsabilità per i casi dell'eventuale tardivo o mancato recapito.

Essa dovrà contenere:

- La manifestazione d'interesse all'acquisto dell'area ( immobile ex mattatoio)
- la piena accettazione di tutto quanto previsto nel presente avviso;
- indicazione del soggetto interessato
- la dichiarazione d'impegno al deposito di una cauzione pari al 50% del prezzo base a garanzia dell'offerta con allegata fotocopia del documento d'identità;
- La dichiarazione d'impegno in caso di assegnazione, a versare il saldo e sottoscrivere il contratto di compravendita che verrà stipulato per l'alienazione del bene entro il termine che verrà comunicato dall'amministrazione comunale;
- I documenti giustificativi dei poteri del sottoscrittore la dichiarazione;
- L'impegno ad eseguire il frazionamento qualora necessario;
- Copia dell'avvenuto sopralluogo.

La dichiarazione deve essere sottoscritta dal soggetto richiedente o legale rappresentante a pena di esclusione dalla procedura.

## **7. Altre informazioni**

La presentazione della manifestazione d'interesse non farà sorgere alcun diritto, azione, ragione o situazione di vantaggio o di aspettativa in favore dei dichiaranti.

Il Comune di Boscoreale si riserva di sospendere, modificare o annullare la procedura relativa al presente avviso esplorativo e di non dar seguito all'indizione della successiva gara informale per la vendita del bene.

Coloro che hanno manifestato l'interesse valido all'acquisto saranno invitati con lettera d'invito a presentare una proposta irrevocabile d'acquisto per l'immobile in oggetto.

Il presente avviso costituisce un invito a manifestare interesse e non un invito ad offrire né un'offerta ai sensi dell'art. 1336 c.c. o promessa al pubblico ai sensi dell'art. 1989 c.c.

## **8. Responsabilità del provvedimento - chiarimenti ed informazioni generali**

Informazioni e copia dell'avviso possono essere richieste nei giorni di ricevimento ed orari

d'ufficio (dal lunedì al venerdì, 9,00- 12,30 e il martedì e giovedì dalle ore 15,30 alle ore 17,00) all'Ufficio del Patrimonio in Via Le Corbusier Uffici Comunali – secondo Piano - Boscoreale (Napoli) Tel. 081/8574381/344/342/333 e-mail protocollo@pec.comune.boscoreale.na.it

L'avviso è pubblicato sul sito internet [www.comune.boscoreale.na.it/](http://www.comune.boscoreale.na.it/) , all'Albo Pretorio del Comune di Boscoreale.

Ai sensi dell'art.1471 del Codice Civile non possono partecipare alla presente manifestazione d'interesse e di per sé alla successiva gara informale, i pubblici amministratori comunale, sia direttamente che per interposta persona.

Si informa che il responsabile del provvedimento in oggetto è la Dott.ssa Clementina Esposito-Settore Patrimonio – Via Le Corbusier – 80041 Boscoreale – 081/8574381-081/8574342 – 081/8574344-081/8574333.

Ai sensi del D.lgs n. 196/2003 e s.m.i., relativamente al trattamento e ai diritti d'accesso ai dati personali si informa che il trattamento dei dati forniti sarà improntato ai principi di correttezza, liceità, trasparenza e tutela della riservatezza e dei diritti del proponente.

Allegati:

Boscoreale, lì .....2017

Il Caposettore Patrimonio  
D.ssa Clementina Esposito

---