



Comune di Pordenone

AVVISO INDAGINE DI MERCATO

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

PER L'INDIVIDUAZIONE DI SOGGETTI CUI ALIENARE

IL COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE

DENOMINATO "CASA ZANUSSI ORA FABRIS"

UBICATO A CASTELLO D'AVIANO, IN COMUNE DI AVIANO.

Il Comune di Pordenone è proprietario di un complesso immobiliare denominato "Casa Zanussi ora Fabris" ubicato nel cuore di Castello D'Aviano, località storica del Comune pedemontano di Aviano, nell'intersezione tra Piazzale Diaz e Via IV Novembre, con ingresso dal Piazzale stesso.

Lo stesso è pervenuto in proprietà al Comune di Pordenone in virtù di successione testamentaria; la sua vendita è stata autorizzata dal Tribunale di Pordenone con Atto n.4199/2018 acc.cron.8042/2018 del 12/10/2018.

L'immobile è di interesse culturale con vincolo apposto con Decreto del Ministero dei beni e attività culturali in data 01/04/1986; la sua alienazione è stata autorizzata, con alcune prescrizioni meglio esplicitate nel sub paragrafo "Vincoli ai sensi del D.to Legislativo n.42/2000 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", con provvedimento della Soprintendenza n. 138 in data 04/09/2019.

Il complesso è costituito da tre edifici posti attorno ad una corte scoperta interna.

E' ubicato in un contesto molto tranquillo, peculiare, a poca distanza dal complesso del Castello del luogo e nel contempo facilmente raggiungibile dalla vicina strada pedemontana.

Conformemente agli atti autorizzativi (deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 13/12/2017 e determinazioni attuative) il Comune di Pordenone **intende** alienare il complesso immobiliare in argomento e a tal fine, essendo già state esperite due procedure d'asta andate deserte, intende procedere mediante la presente indagine di mercato per conoscere se vi siano soggetti interessati all'acquisto del complesso immobiliare.

1. AMMINISTRAZIONE PROCEDENTE

Denominazione: Comune di Pordenone,

Indirizzo: C.so Vittorio Emanuele II, 64 – 33170 Pordenone

PEC: comune.pordenone@certgov.fvg.it

Sito internet da cui scaricare Avviso e allegati www.comune.pordenone.it

2. SCOPO DELLA PRESENTE INDAGINE

Come precedentemente accennato, il Comune di Pordenone intende procedere a un'indagine di mercato al fine di **individuare eventuali soggetti interessati all'acquisto del complesso immobiliare ad un prezzo almeno pari ad € 261.000,00**. Si dà atto che, comunque, successivamente alla presente indagine, dovrà essere svolta specifica procedura concorsuale, salvo che, nei termini, pervenga una sola manifestazione di interesse. In tal caso l'Amministrazione potrà procedere a trattativa diretta con l'interessato, ricorrendone i requisiti, ad un prezzo comunque non inferiore ad € 261.000,00.

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni di interesse, non costituisce proposta contrattuale, non determina l'instaurazione di posizioni giuridiche od obblighi negoziali e non vincola in alcun modo il Comune di Pordenone, che sarà libero di sospendere, modificare, annullare in tutto o in parte il procedimento avviato, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa.

3. OGGETTO DELL'AVVISO

Oggetto dell'avviso è il complesso immobiliare di proprietà del Comune di Pordenone denominato "Casa Zanussi ora Fabris" ubicato nel cuore di Castello d'Aviano, in Comune di Aviano, nell'intersezione tra piazzale Diaz e via IV Novembre, con ingresso dal piazzale stesso.

Estremi catastali:

Il complesso immobiliare è censito al catasto del Comune di Aviano come di seguito evidenziato:

- Catasto Terreni al Foglio 59 Mappale 307 – ente urbano -superficie m² 1.250,00;
- Catasto Fabbricati sez.Urbana al Foglio 59 mappale 307:
 - subalterno 3 – Piazzale Armando Diaz n.11 – piano T-1-2 – categoria A/3 – classe 1 - consistenza 8,5 vani - superficie catastale m² 232 – rendita € 460,94;
 - subalterno 4 – Piazzale Armando Diaz n.11/12 – piano T-1 – categoria C/6 – classe 1 - consistenza m² 85 - superficie catastale m² 95 – rendita € 188,76;
 - subalterno 5 – Piazzale Armando Diaz n.12 – piano T-1-2 – categoria A/3 – Classe 2 - consistenza 15,5 vani - superficie catastale m² 532 – rendita € 1.000,64;
 - subalterno 6 – Piazzale Armando Diaz n.12 piano T-1-2 – categoria A/3 – Classe 2 - consistenza 6,5 vani - superficie catastale m² 213 – rendita € 419,62.

Breve descrizione dell'immobile:

Il complesso appartenne in origine agli Zanussi, famiglia che ebbe in varie zone del pordenonese incarichi prestigiosi, fra cui quello di podestà.

“L'erezione del complesso rappresenta in Castel D'Aviano un significativo esempio di architettura minore tardo seicentesca caratterizzato dall'armoniosa fusione di soluzioni architettoniche di ascendenza veneta e di caratteristiche locali. L'edificio maggiore conserva all'esterno la pregevole statua lapidea della Madonna col Bambino entro nicchia (primi del XVIII secolo) oltre a buona parte dei battuti alla veneziana interni e agli elementi eseguiti al tempo della riforma” (dal decreto (...) della Soprintendenza Archeologica).

Il complesso è costituito da tre edifici posti attorno ad una corte scoperta interna.

Il principale (corpo A), che era adibito a residenza della sig.ra Giulia Fabris, si sviluppa su tre piani fuori terra ed è formato da due unità abitative che di fatto costituiscono un unico corpo abitativo. Tale corpo, per il normale utilizzo, ha bisogno di un intervento di restauro, ad esclusione della copertura.

Il corpo B, edificio abitativo, adibito in passato parte a farmacia, e il corpo C, accessorio ad uso rimessa, legnaia, ex fienile, sono gli altri due corpi che compongono il complesso immobiliare.

A seguito intervento di restauro ultimato nel 2011 è stata risanata la copertura dell'intero edificio. Per gli edifici A e C è stata fatta la pulizia delle strutture di copertura, posa nuovo tavolato, isolamento termico in polistirene e guaina impermeabilizzante, con ripristino del manto in coppi e rifacimento lattonerie. Per l'edificio C è stato eseguito anche il rifacimento della struttura di copertura.

Tutta la proprietà è limitata, oltre che dagli edifici, da mura di cinta in pietrame di altezza non inferiore a m 2,0

Provenienza:

Il complesso immobiliare è pervenuto al Comune di Pordenone in proprietà a seguito successione della defunta signora Giulia Fabris (meglio identificata in atti d'ufficio) della quale, con atto del 24.01.2017 a repertorio Notaio Romano Jus di Pordenone, il Comune di Pordenone ha accettato l'eredità con beneficio di inventario, ai sensi degli articoli 484 e seguenti del codice civile e dell'articolo 769 del codice di procedura civile.

L'attuale particella 307 foglio 59 Catasto Terreni deriva dall'impianto meccanografico del 18/12/1984.

Gli attuali subalterni 3-4-5-6 foglio 59 mappale 307 NCEU derivano dall'aggiornamento al Catasto Edilizio Urbano presentato in data 09/11/2018 prot.PN0093265 da questa Amministrazione.

Servitù:

Si dà atto che a carico degli originari mappali, dai quali a seguito di frazionamenti successivi è derivato quello che identifica il terreno e l'immobile situato in Piazzale Armando Diaz 11-12, **non vi sono trascritte servitù.**

Ipotecche

Non risultano iscritte ipoteche.

L'immobile quindi verrà ceduto senza vincoli ipotecari.

Vincoli ai sensi del D.to Legislativo n.42/2000 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio":

L'immobile risulta di interesse culturale, vincolato ai sensi del D.to Legislativo n.42/2000 (ex legge 1089/1939), con vincolo apposto per effetto del Decreto del Ministero dei beni e attività culturali in data 01/04/1986.

Con Decreto in data 04/09/2019 numero 138 questa amministrazione è stata autorizzata alla vendita dell'immobile in questione con la prescrizione *"per la futura proprietà di assolvere ai compiti di conservazione previsti dal D.to Lgs. 42/2004 e s.m.i.. Per quanto riguarda la fruizione del bene, dovrà rientrare, in caso di vendita a privato, nelle modalità previste dall'art.104 del D.to Lgs. 42/2004 e s.m.i., o in quelle previste per i beni pubblici"*.

Destinazione Urbanistica

L'immobile ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

parte a: "ZONA A.0.1 – Di interesse storico soggette a restauro

parte a: "ZONA A.0.2 – Di interesse storico soggette a conservazione tipologica

Per una dettagliata descrizione si rinvia alla perizia di stima sommaria a firma del geometra Pietro Paolo Furlan del 13/01/2012 e all'aggiornamento della stessa del perito Luciano Bortolus in data 04/04/2016, asseverata dallo stesso perito in data 25/09/2018, nonché al certificato di destinazione urbanistica datato 28/10/2019 rilasciato dal Comune di Aviano, allegati al presente avviso.

Si specifica che le tre unità abitative sono dotate di Attestato di Prestazione Energetica APE classe energetica G.

4. PREZZO BASE E PRINCIPALI CONDIZIONI DI VENDITA

L'importo a base di vendita (sul quale non è ammesso ribasso) è di € 261.000,00 (euro duecentosessantunomila/00).

La cessione non è soggetta all'imposta sul valore aggiunto (IVA), in quanto trattasi di attività occasionale per il Comune e non di esercizio di impresa. E' invece soggetta all'imposta di registro come da normativa vigente.

Il prezzo a base di vendita si intende al netto di ogni onere fiscale, di tutte le spese inerenti al perfezionamento dell'atto di compravendita e di ogni onere dipendente e conseguente alla vendita, che rimangono comunque a carico esclusivo dell'acquirente.

L'immobile sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi ed oneri e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, ragioni, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti, quanto non apparenti, vincoli.

Il Comune venditore garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà del descritto immobile, di non averlo ad altri prima d'ora venduto o ceduto. L'immobile sarà venduto libero da ipoteche e pignoramenti.

Sarà onere degli interessati acquisire autonomamente tutte le necessarie informazioni, anche urbanistiche, sull'area oggetto di vendita.

L'immobile sarà venduto senza obbligo da parte del Comune di Pordenone di sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione, eventualmente presenti in loco.

E' fatto carico inoltre all'acquirente di provvedere agli eventuali interventi di bonifica (anche ambientale), messa in sicurezza e all'eventuale smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti.

L'amministrazione alienante rimane sollevata dal fornire garanzie su ogni possibile utilizzo e sul futuro valore dell'immobile ceduto.

Tutte le spese notarili, le imposte e tasse inerenti il trasferimento, sono interamente a carico dell'acquirente.

5. SOGGETTI CHE POSSONO PRESENTARE LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Possono presentare la manifestazione di interesse, in generale, i soggetti che:

- non si trovino in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, di concordato preventivo ovvero in ogni altra analoga situazione risultante da un procedimento della stessa natura previsto da leggi e da regolamenti anche di altre nazioni, ovvero nei confronti dei quali sia in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- non abbiano a proprio carico procedimenti in corso per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D.Lgs. 159/2011;
- non siano privi della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- non si trovino in stato di interdizione legale o giudiziale.

6. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Oltre a quanto specificato espressamente nel presente avviso, la presente procedura è disciplinata dalle disposizioni normative in materia di alienazione dei beni di proprietà degli enti pubblici territoriali, dalle vigenti norme generali in materia di procedimento amministrativo (Legge n. 241/1990 e successive modifiche), dal D. Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del Paesaggio" e dal D. Lgs. n. 50/2016 (Codice dei Contratti) per quanto applicabile.

7. INDICAZIONI E TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI.

La manifestazione deve essere predisposta/compilata su modello allegato alla presente e presentata **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno martedì 20 ottobre 2020.**

Manifestazioni d'interesse presentate oltre tale termine saranno escluse dalla successiva procedura.

La manifestazione dovrà pervenire:

- a mezzo raccomandata A/R all'indirizzo del Comune di Pordenone – Corso Vittorio Emanuele II, n. 64;
- a mano o con corriere; in tal caso la consegna dovrà aver luogo all'Ufficio Relazioni con il Pubblico sito presso la sede municipale, entrata di piazzetta Calderari, 2, con orario dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 13.00; il lunedì e il giovedì anche dalle ore 14.00 alle ore 17.30 (ai fini della prova del rispetto del termine faranno fede il timbro e l'ora di arrivo apposti dall'Ufficio Relazioni con il Pubblico).
- via pec all'indirizzo comune.pordenone@certgov.fvg.it

8. INFORMAZIONI E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Le informazioni sul presente avviso possono essere richieste a:

- dott.ssa Elisabetta Salvitti tel. 0434-392353 e dott.ssa Silvia Cigana tel. 0434-392454

Non sono previsti sopralluoghi presso l'immobile, che saranno invece effettuati nel corso della successiva procedura concorsuale.

Il responsabile del procedimento di gara è la dott.ssa Silvia Cigana - funzionario tecnico Posizione Organizzativa dell'U.O.C. PATRIMONIO, COMMERCIO, ATTIVITA' PRODUTTIVE, SUAP del Settore IV – "Gestione Territorio, Infrastrutture e Ambiente" del Comune di Pordenone.

9. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. i dati richiesti risultano essenziali ai fini del procedimento amministrativo relativo alla locazione in uso e il relativo trattamento – informatico e non – verrà effettuato dall'Amministrazione tramite gli uffici preposti nel rispetto della normativa vigente unicamente ai fini dell'aggiudicazione e successiva stipula del contratto.

Il trattamento dei dati avverrà per mezzo di strumenti e/o modalità volte ad assicurare la riservatezza e la sicurezza dei dati, nel rispetto di quanto disposto dal D.Lgs. 196/2003, così come modificato dal D.lgs. 10 agosto 2018 n.101 - adottato in esecuzione del regolamento (UE) 2016/679 del 27 aprile 2016- e dal Regolamento (UE) 2016/679.

Il Titolare del trattamento dei dati di cui alla presente informativa è il Comune di Pordenone, rappresentato dal Sindaco pro tempore, indirizzo Corso Vittorio Emanuele II n. 64 – Pordenone, telefono 0434 392270, email segreteria.sindaco@comune.pordenone.it

Il Responsabile della protezione dei dati (RPD) ai sensi dell'art. 28 del Regolamento UE 2016/679 è Onemore Srl con sede in Via Carnia n. 1, Fraz. Rodeano Alto, 33030 Rive D'Arcano (UD), telefono 0432.807545 - email dpo@gruppopk.it.

I dati di cui trattasi non saranno diffusi fatto salvo il diritto d'accesso dei soggetti interessati ex L. 241/1990 che potrebbe comportare l'eventuale comunicazione dei dati suddetti ad altri partecipanti, come pure l'esigenza dell'Amministrazione di accertamento dei requisiti dichiarati o comunque previsti per legge.

L'avviso e i relativi allegati saranno pubblicati integralmente:

- a) all'Albo pretorio on-line e nel sito web del Comune di Pordenone sezione bandi e avvisi
- b) all'Albo pretorio on-line del Comune di Aviano

Pordenone, data del protocollo

Il Funzionario P.O.

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 7 marzo 2005 n.82 e s.m.i.

Allegati:

- Allegato 1 – Modulo di manifestazione di interesse
- Allegato 2 - Estratto perizia di stima del 13/01/2012
- Allegato 3 - Aggiornamento stima del 04/04/2016, asseverato il 26/11/2018
- Allegato 4 - Certificato di destinazione urbanistica datato 28/10/2019
- Allegato 5 - Estratto catastale e visure CT e NCEU
- Allegato 6 - Visure conservatoria Registri Immobiliari
- Allegato 7 - Foto dell'immobile

Dirigente del Settore IV-GESTIONE TERRITORIO, INFRASTRUTTURE, AMBIENTE: arch. Maurizio Gobbato - tel. 0434 392447
Responsabile dell'U.O.C. PATRIMONIO, COMMERCIO, ATTIVITA' PRODUTTIVE, SUAP e del procedimento: dott.ssa Silvia Cigana –
tel. 0434-39+2454

e-mail: patrimonio@comune.pordenone.it

PEC comune.pordenone@comune.pordenone.it