



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

AREA LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONI ESTERNE



AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALL'ACQUISTO DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE

IL RESPONSABILE DELL'AREA LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONI

In esecuzione:

- della deliberazione del Consiglio Comunale, n. 58 del 26/11/2014 di modifica del Piano delle alienazioni immobiliari per il triennio 2014 / 2016, ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito dalla Legge n. 133/2008;
- del vigente Regolamento per l'alienazione dei beni immobiliari di proprietà pubblica;
- della deliberazione della Giunta Comunale n. 14 del 29/02/2016;

RENDE NOTO

Che il Comune di Gavorrano intende verificare la disponibilità di soggetti interessati all'acquisto dell'immobile di proprietà comunale di seguito indicato e descritto nella scheda tecnica allegata:

IMMOBILE	DATI CATASTALI	IMPORTO A BASE DI GARA a corpo
Campeggio comunale "La Finoria" (circa mq. 53054)	Foglio 112 mappali 51 e 38 - Foglio 145 mappali 1 e 153 NCT	€ 724.216,00

1. TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I soggetti interessati dovranno far pervenire la manifestazione di interesse all'acquisto, tramite dichiarazione in carta semplice, sottoscritta e corredata da fotocopia di un documento di identità valido del soggetto sottoscrittore (si consiglia di utilizzare il modello allegato al presente avviso) **all'Ufficio Protocollo dell'Ente** sito in Gavorrano – piazza Buozzi n. 16, con qualunque mezzo

ENTRO LE ORE 12:00 DEL GIORNO 10 MAGGIO 2016

Ai fini dell'accertamento del rispetto del termine di presentazione, richiesto a pena di esclusione, farà fede unicamente il timbro dell'Ufficio Protocollo dell'Ente con l'attestazione del giorno e dell'ora di arrivo (l'orario sarà riportato qualora il plico sia recapitato l'ultimo giorno utile per la presentazione).

L'orario di ricezione dell'Ufficio Protocollo è: lunedì, martedì, mercoledì e venerdì, dalle ore 10 alle ore 12, martedì e giovedì dalle ore 15,00 alle ore 17,00.

Il recapito rimane ad esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità del Comune di Gavorrano per disguidi postali o di altra natura, ovvero per qualsiasi altro motivo, il plico non pervenga all'indirizzo di destinazione entro il termine perentorio sopra indicato.

2. CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA – STATO DEI BENI



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

AREA LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONI ESTERNE



La procedura negoziale di vendita dell'immobile sarà dettagliata nella lettera invito che verrà trasmessa ai soggetti che presenteranno idonea manifestazione di interesse.

Si avverte sin d'ora che potranno essere presentate offerte in ribasso fino ad un massimo del 10% dell'importo a base di gara.

L'immobile viene venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto, con i relativi pesi ed oneri, pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti, e nello stato manutentivo e conservativo nel quale si trova al momento dell'approvazione del presente avviso d'asta.

Il campeggio è in stato di locazione; la vendita è subordinata all'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'attuale conduttore, ai sensi dell'art. 38 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e del vigente regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili di proprietà pubblica. Il contratto di locazione scadrà in data 31/12/2016.

Il Laboratorio Educativo Ambientale (L.E.A.) situato all'interno del campeggio e la corte annessa non sono oggetto di alienazione. In sede di rogito notarile per il trasferimento della proprietà dovrà essere costituita una servitù di passo a favore del Comune di Gavorrano per l'accesso allo stesso e per l'area individuata a parcheggio di pertinenza della struttura.

Il terreno di pertinenza all'edificio L.E.A. dovrà essere frazionato a cura dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di rogito, registrazione, trascrizione, imposte e tasse vigenti, e quant'altro dovuto a qualsiasi titolo derivante e conseguente alla stipula dell'atto, ivi compresi la costituzione del diritto di servitù di passo a favore del Comune, i frazionamenti catastali, le variazioni catastali e qualsiasi altra documentazione e/o certificazione da eseguire precedentemente e/o successivamente all'atto di compravendita.

5. DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Il presente avviso non ha natura vincolante per l'Amministrazione Comunale, avendo valore di tipo informativo e destinato a verificare unicamente l'esistenza di interesse ad essere invitati a presentare offerta per acquisire l'immobile.

Il presente avviso non costituisce, quindi, un invito a presentare un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 C.C. o promessa al pubblico ai sensi dell'art. 1989 C.C..

Ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 (codice in materia di protezione dei dati personali) si informa che il trattamento dei dati personali, che verrà effettuato anche con strumenti informatici, sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei soggetti partecipanti e della loro riservatezza.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Gavorrano.

Responsabile del trattamento è l'Area Lavori pubblici e manutenzioni.

In ogni momento potranno essere esercitati i diritti spettanti all'interessato ai sensi all'art. 7 del D.Lgs. 196/2003.

Il responsabile del procedimento è Paola Spissu, istruttore direttivo dell'Area Lavori pubblici e manutenzioni - Gavorrano Piazza Buozzi n. 16 - tel. 0566 843242 - e-mail: lavoripubblici@comune.gavorrano.gr.it.

Per informazioni di carattere tecnico e per concordare i sopralluoghi: geom. Riccardo Bernardini - tel. 0566 843242 - e-mail: r.bernardini@comune.gavorrano.gr.it



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

AREA LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONI ESTERNE



Il presente avviso d'asta verrà pubblicato:

- all'Albo Pretorio dell'Ente
- sul sito web istituzionale dell'Ente nella sezione "Uffici e servizi --> Lavori pubblici --> Patrimonio".

Gavorrano, 19 aprile 2016

f.to all'originale:

Il Responsabile dell'Area
Lavori pubblici e manutenzioni
(ing. Antonio Mazzinghi)



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

AREA LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONI ESTERNE



Campeggio comunale "La Finoria"

UBICAZIONE

Località Finoria



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il campeggio è ubicato in posizione panoramica, immediatamente sopra il centro abitato di Gavorrano, accessibile da via della Finoria e immerso nel verde.

Una volta superato il cancello di accesso, vi è il parcheggio esclusivo della struttura, antistante l'ingresso al parcheggio è presente una delle viabilità che conduce alle varie piazzole per la sistemazione delle tende e roulotte.

Le piazzole dislocate all'interno della vegetazione di lecci, sughere e castagni sono in totale 100 e sono tutte dotate di energia elettrica.

Percorrendo la viabilità principale interna, incontriamo la palazzina di prima accoglienza della struttura, a destra troviamo il ristorante / bar mentre a sinistra sono ubicate le due piscine e un blocco di servizi igienici, l'altro è immerso nel bosco al fine di poter essere usufruito anche dalle piazzole e dai bungalow più distanti.

L'accettazione è costituita da un primo locale destinato ad ufficio, il locale infermeria, la sala di prima accoglienza dei clienti e sul retro della stessa un locale magazzino e i servizi igienici privati.

Il ristorante è così realizzato, l'ingresso accessibile da un vialetto pedonale dal quale si accede direttamente alla sala principale, sul retro della sala posta al centro dell'immobile è individuata la cucina e un locale accessorio alla stessa.



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

AREA LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONI ESTERNE



Lungo il camminamento laterale sono posti i servizi igienici che sono a servizio del ristorante e del bar posto sul retro servito anche da un'ampia veranda coperta, per una superficie complessiva di circa mq. 400,00

Le due piscine sono delle dimensioni di ml. 20,00 x 10,00 la principale con profondità dell'acqua variabile e l'altra per la fruizione dei bambini delle dimensioni di ml. 4,50 x 5,00 ad altezza costante.

In posizione centrale all'area destinata a campeggio è presente il Laboratorio Educativo Ambientale (L.E.A.) non oggetto di alienazione.

All'interno del bosco, in aree delimitate, sono ubicati numero 20 bungalow in legno e muratura costruiti per ospitare 80 persone (2-3 o 4-5 persone per manufatto).

I bungalow, completamente arredati, sono composti da camera da letto (1 o 2), bagno con cabina doccia, cucina attrezzata ed impianto di riscaldamento autonomo. All'esterno sono dotati di veranda con tavolo e panche ed alcuni sono dotati di un ampio recinto in legno per ospitare gli animali.

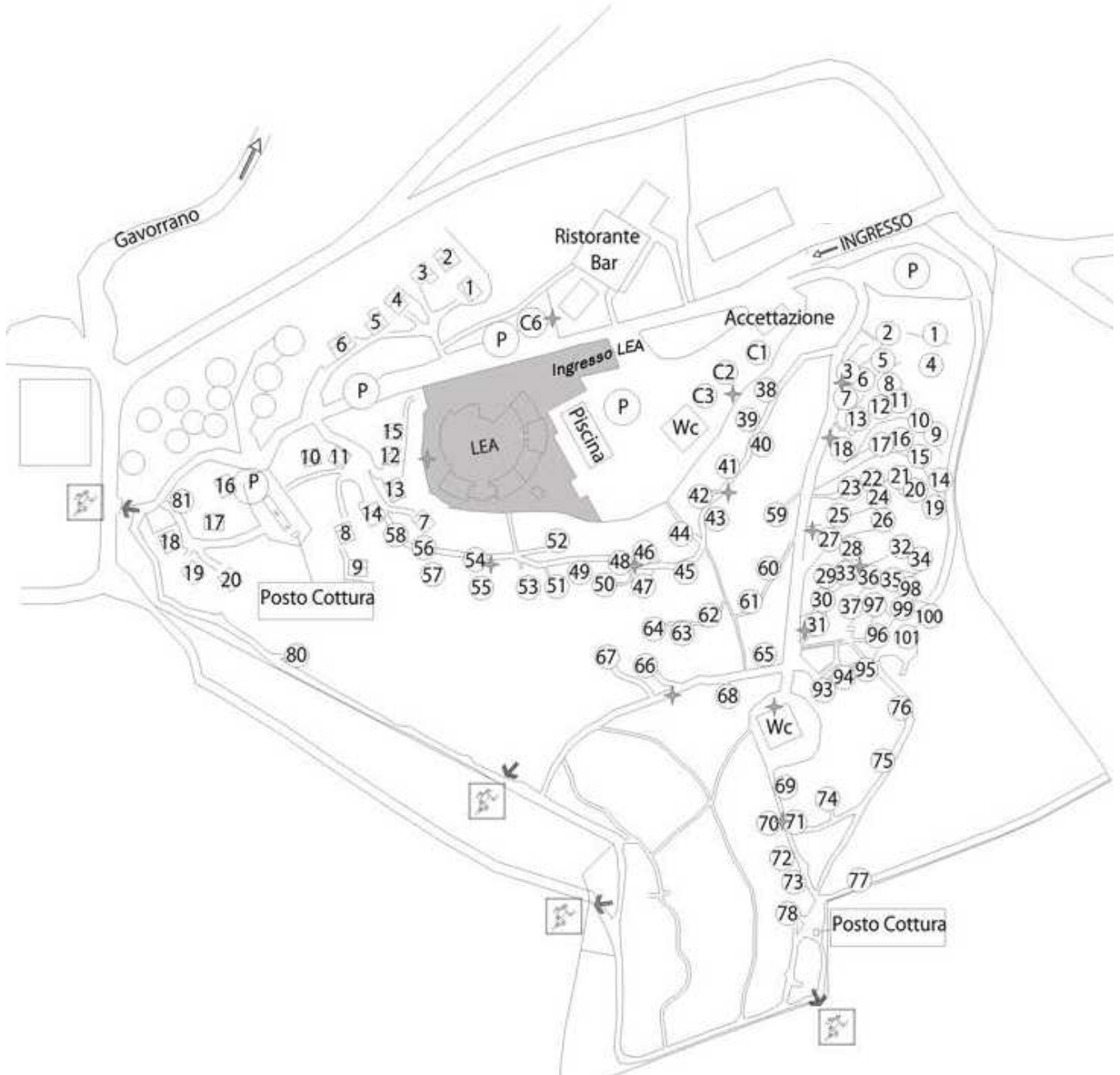
I due blocchi di servizi igienici sono dotati ciascuno di numero 16 bagni e 16 rispettive docce oltre attrezzati con lavelli e lavelli lavastoviglie.



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

AREA LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONI ESTERNE





COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

AREA LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONI ESTERNE



INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Campeggio in Gavorrano, loc. La Finoria, immobile identificato catastalmente al Foglio 112, particelle 38 graffata alla 51 e graffata alla 1 sub.3; all'interno del campeggio è presente un Laboratorio Scientifico con annessa corte, non oggetto di alienazione.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

Il campeggio attualmente è gestito dalla Cooperativa Nuova Maremma in convenzione con la naturale scadenza fissata alla fine dell'anno 2016 .

Il Laboratorio Educativo Ambientale (L.E.A.) situato all'interno del campeggio e la corte annessa non sono oggetto di alienazione. In sede di rogito notarile per il trasferimento della proprietà dovrà essere costituita una servitù di passo per l'accesso allo stesso e per l'area individuata a parcheggio di pertinenza della struttura.

il terreno di pertinenza all'edificio L.E.A. dovrà essere frazionato in conformità allo schema allegato.

VALORE DI STIMA

Il campeggio è così composto :

	Mq.	Hml	V. mc.
ACCETTAZIONE	70,00	3,00	210,00
SERVIZI IGIENICI	166	2,70	448,00
SERVIZI IGIENICI	166	2,70	448,00
BUNGALOW	n.20 45	2,70	2420,00
PISCINE "E"- "F"	20,00 x 10,00		
	4,50 x 5,00		
RISTORANTE	374	3,20	1196,00

Area complessiva circa 5 Ha

V compl. = V costr. + V area



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

AREA LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONI ESTERNE



1. V. costruzione fabbricato ordinario € 212,00/mc.

2. V. costruzione fabbricato dotazione ricettiva € 293,00/mc

VOLUMETRIA ORDINARIA :

Accettazione, servizi igienici, bungalow mc. 3526,00 x € 212,00/mc = € 747'512,00

Volumetria ricettiva, ristorante: mc 1196,00 x € 293,00/mc.= € 350'428,00

Piscina € 25'000,00

Valore dell'area € 10,00/mq x 5 Ha € 500'000,00

Valore immobiliare Volume Vuoto per Pieno mc. 4722,00 € 1'122'940,00

Valore deprezzato per tener conto dello stato attuale K : 0,55 € 617'617,00

Valore del terreno € 500'000,00

Vm € 1'117'617,00

PENALIZZAZIONI :

La presenza di un'altra struttura all'interno dell'area, laboratorio LEA, obbliga a mantenere alcune parti in comune e relative servitù Ks : 0,80

Adeguamento della struttura alle nuove normative sulle piscine e sulla sicurezza antincendio per campeggi con capienza superiore a 500 posti. Ka : 0,90

Con questa stima non si tiene conto della localizzazione della struttura e quindi della sua appetibilità turistica, la stima è su parametri oggettivi, quindi il costo di costruzione è lo stesso che si potrebbe avere in località di mare e i coefficienti di deprezzamento sinora applicati derivano da parametri sempre oggettivi. Quindi per tenere conto che l'ubicazione a circa 15 km dalla costa determina una domanda sicuramente inferiore ad altre ubicazioni limitrofe e quindi una capacità di rendimento inferiore si applica il Kt: 0,90

Valore di mercato = Ks x Ka x Kt x Vm = 0,80 x 0,9 x 0,90 x € 1'117'617 = € 724'216,00