



Comune di
Monterotondo

DIPARTIMENTO SVILUPPO ECONOMICO DELLA CITTA' E VIGILANZA EDILIZIA
Servizio Demanio, Patrimonio e Cimiteriale

**AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE D'INTERESSE
ALL'ACQUISTO DI UN LOTTO DI TERRENO SITO IN VIA TRAVERSA DEL GRILLO
CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 9 PARTICELLE 152/p, 520/p IN ZONA F8b DI PRG VIGENTE
(AREA PER SERVIZI PRIVATI)**

IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO

In esecuzione della propria Determinazione Dirigenziale n. 9 del 09/01/2025;

Visto il vigente "Regolamento Comunale per l'alienazione di beni immobili comunali" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 31/01/2008;

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 29 del 29/04/2024 con la quale l'Amministrazione Comunale, ha dato mandato al Dipartimento Sviluppo Economico della Città e Vigilanza Edilizia – Servizio Patrimonio, di predisporre una manifestazione di interessi propedeutica alla redazione di un bando per l'alienazione dell'area in località "Pantano", in Via Traversa del Grillo, appartenente al patrimonio disponibile dell'Ente, censita al Foglio 9 particelle 152 e 520;

Visto il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2024-2026 nel qual è inserito il terreno in oggetto;

RENDE NOTO

che questa Amministrazione, prima di intraprendere una procedura di asta pubblica, ritiene opportuno compiere un'indagine esplorativa di mercato fra i possibili operatori interessati all'acquisto del terreno di proprietà comunale ubicato lungo Via della Traversa del Grillo identificato in Catasto Terreni al Foglio 9 mappali 152/p, 520/p della superficie complessiva alienabile ed edificabile di circa 18.500 mq, da suddividere eventualmente in due o più lotti di consistenza inferiore.

Il lotto è in posizione strategica dal punto di vista infrastrutturale, in quanto ubicato in prossimità di importanti arterie di collegamento viario quale la via Salaria e l'autostrada A1 con l'uscita Castelnuovo di Porto, oltre che in termini logistico-produttivi per la vicinanza con la zona artigianale-industriale di Monterotondo ed è particolarmente funzionale alla localizzazione di nuove attività o alla delocalizzazione di attività esistenti ma poste in siti divenuti impropri.

Allo stato della programmazione attuale, il valore del terreno a base d'asta è determinato in **euro 2.000.000,00** e comprende la capacità edificatoria della zona F8b di PRG vigente (1,5 mc/mq) derivante dalla porzione delle particelle 152 e 520 del Foglio 9 che saranno occupate dal collettore fognario e dalla nuova pista ciclabile di prossima realizzazione (per un totale di mc 40.120,00) come meglio specificato all'art. 2 del presente avviso.

E' facoltà del partecipante manifestare interesse anche solo per una porzione del terreno indicando espressamente la consistenza necessaria (mq) nel modello di partecipazione.

Nella manifestazione di interesse dovranno essere specificate le modalità di utilizzo, le finalità che si intendono perseguire, previa verifica dell'idoneità dell'area a tale scopo (per ubicazione, caratteristiche e destinazioni urbanistiche) nonché descrivere gli apprestamenti che eventualmente si intendono eseguire prima di poter dare piena attuazione alle capacità edificatorie consentite dalla variante generale al PRG in relazione alla definitiva messa in sicurezza idraulica dell'area.

L'aggiudicazione avverrà con asta pubblica con il criterio del maggior prezzo offerto in aumento rispetto all'importo stabilito a base d'asta indicato nel successivo bando.

Art. 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Il presente avviso costituisce solo un invito a manifestare interesse e non un invito a presentare offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile.

La pubblicazione del presente avviso e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comportano per il Comune di Monterotondo alcun obbligo od impegno nei confronti dei soggetti interessati, né danno diritto a ricevere prestazioni di sorta dello stesso Comune, compreso il pagamento di commissioni di mediazione ed eventuali oneri di consulenza per la compilazione della manifestazione di interesse o di atti ad essa inerenti.

La manifestazione di interesse non determina l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante per pretendere la prosecuzione della procedura.

L'Amministrazione si riserva in ogni momento di revocare, per ragioni di sua esclusiva competenza, il presente avviso o di non dar corso alla procedura di alienazione, senza che i soggetti interessati possano comunque vantare pretesa alcuna.

Art. 2 - DESCRIZIONE DEI BENI.

Il Comune di Monterotondo è proprietario di un terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 9 particelle 520 – 152 di complessivi mq 26.780 mq ubicato lungo la Via Traversa del Grillo fra la Via Salaria e la zona industriale di Monterotondo Scalo. Parte del terreno (non oggetto di alienazione) sarà interessato dalla realizzazione di un collettore di raccolta acque chiare a cielo aperto e dalla realizzazione di un tratto di pista ciclabile che dalla tangenziale Nomentana – San Martino raggiungerà Via Amaldi in zona industriale per collegarsi a Via Aldo Moro, mentre la restante parte del terreno, per un'estensione di circa mq 18.500, confinante per due lati con le succitate infrastrutture, per un lato con altra area comunale (part. 152 destinata a "parchi e giardini" - zona F2 di PRG) e per un lato con area di altra proprietà, sarà oggetto della prevista alienazione.

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale il lotto in vendita ricade in zona F8 – sottozona F8b con destinazione "Servizi Privati non residenziali" destinata ad interventi monotematici con funzioni ricettive (art. 43 NTA) da attuare mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA) secondo i seguenti parametri:

- indice territoriale (IT) = 1,5 mc/mq
- altezza massima (H) = come da PUA
- distacco dai confini (DC) = ½ di H
- distacco dal filo stradale = secondo le indicazioni del PUA
- distacco minimo tra edifici all'interno di un unico lotto e da pareti finestrate = 10 m

Il terreno in oggetto sviluppa pertanto una volumetria realizzabile di circa 27.744 mc (18.496 mq x 1,15 mc/mq) alla quale viene aggiunta e compresa nel prezzo di vendita a base d'asta la volumetria realizzabile nella restante parte dell'area oggetto delle infrastrutture pubbliche (che rimarrà di proprietà comunale) per un totale di 40.170 mc realizzabili.

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa delle consistenze deducibili dai progetti esecutivi delle opere pubbliche di prossima realizzazione che renderanno tutta l'area di cantiere (quindi, inutilizzabile) per un tempo stimato di 12 mesi:

PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE CHE RIMANE DI PROPRIETA' COMUNALE		SUPERFICIE E VOLUME DA ALIENARE
		SUPERFICIE OCCUPATA DAL COLLETTORE	SUPERFICIE OCCUPATA DALLA PISTA CICLABILE	
152	20.800 mq	5.220 mq	-	15.580 mq
520	5.980 mq	2.314 mq	750 mq	2.916 mq
Sup. totale	26.780 mq	7.534 mq	750 mq	18.496 mq
Volume totale realizzabile	40.170 mc			40.170 mc

Si precisa che le suddette quantità sono indicative e verranno meglio definite a seguito del frazionamento catastale delle aree previo rilievo topografico delle opere pubbliche realizzate .

Si evidenzia che, in conformità al Piano di Bacino (PS1), l'area è localizzata in area esondabile, in attesa del completamento delle opere di messa in sicurezza idraulica (arginatura e rilevato della costruenda Bretella Salaria).

L'effettiva trasformazione dell'area secondo le previsioni del PRG, è pertanto subordinata oltre che alla conclusione dei cantieri per la realizzazione della pista ciclabile e del collettore, all'approvazione del PUA convenzionato e al relativo Nulla Osta idraulico della Regione Lazio (ex ARDIS) .

Per una migliore e completa descrizione degli immobili si rinvia alla relazione di stima redatta d'ufficio allegata al presente avviso sotto la lettera C nella quale sono tenuti in considerazione, tra gli altri, i limiti all'edificabilità sopra citati.

Nell'apposito modello di manifestazione di interesse si dichiarerà di aver preso piena coscienza delle condizioni di fatto e di diritto presenti e future del terreno.

Art. 3 – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Il presente avviso è rivolto a tutti i soggetti pubblici o privati potenzialmente interessati all'acquisto del terreno, che siano in possesso dei requisiti necessari per contrarre con la pubblica amministrazione. In particolare, coloro che intendono partecipare dovranno dichiarare il possesso dei seguenti requisiti:

- capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo in qualunque stadio della procedura;
- non avere debiti o contenziosi con l'Amministrazione concedente;
- essere in regola con gli obblighi contributivi e fiscali.

Il concorrente può comprovare il possesso dei sopracitati requisiti mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art.46 -DPR n. 445/2000 e ss.mm.ii. compilata secondo il modello di cui all'**Allegato A**, resa dal singolo soggetto, dal titolare (nel caso di impresa individuale) o dal legale rappresentante (nel caso di persona giuridica), allegando fotocopia del documento di identità del sottoscrittore.

Art. 4 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE CANDIDATURE

I soggetti interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione di interesse al protocollo generale dell'Ente **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 30 gennaio 2025**, compilata secondo il modello A, sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante e con allegata copia del documento di riconoscimento in corso di validità, mediante PEC all'indirizzo comune.monterotondo.rm@pec.it (indicando nell'oggetto "Manifestazione d'interesse all'acquisto del terreno in Via Traversa del Grillo") oppure a mano presso l'Ufficio Protocollo in piazza Angelo Frammartino n°4, durante gli orari di apertura al pubblico.

L'invio telematico ad un indirizzo diverso da quello indicato nel presente avviso non sarà ritenuto valido. Il termine di presentazione della candidatura è perentorio e faranno fede la data e l'orario di arrivo.

Non saranno prese in considerazione le istanze prive di sottoscrizione, prive degli allegati richiesti o presentate su modulistica differente.

Non saranno ammesse candidature aggiuntive o sostitutive pervenute dopo la scadenza del termine di ricezione indicate nel presente avviso.

Art. 5 – FASE SUCCESSIVA ALLA RICEZIONE DELLE CANDIDATURE

A conclusione della procedura in oggetto, potrà essere attivata la fase per la vendita del bene, con le modalità e nei tempi stabiliti nell'apposito bando.

Gli immobili verranno venduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le relative pertinenze, oneri, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi e diritti di qualsiasi sorta, come visti e piaciuti dall'acquirente. Il prezzo offerto nella fase successiva si intende al netto di ogni imposta e onere fiscale, in quanto tali oneri sono da considerarsi a carico esclusivo dell'acquirente.

Si ribadisce che la presentazione della candidatura non genera alcuni diritto o automatismo di partecipazione ad altre procedure di affidamento sia di tipo negoziale che pubblico.

Art. 6 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il richiedente, con la partecipazione, consente, per tutte le esigenze procedurali, il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del Regolamento UE n. 679/2016. I partecipanti al presente Avviso, indicando i dati richiesti, autorizzano implicitamente l'utilizzazione dei medesimi limitatamente agli adempimenti della procedura di cui trattasi. Il rifiuto a fornire i dati richiesti determina l'esclusione. Il richiedente deve prendere visione dell'allegata "Informativa sul Trattamento dei Dati Personali" (Allegato B).

Art. 7 – ULTERIORI INFORMAZIONI

L'Avviso è pubblicato sul sito istituzionale www.comune.monterotondo.rm.it

- nella sezione Albo Pretorio online
- nella home page del sito istituzionale nella sezione → Novità → Avvisi
- nella sezione Amministrazione Trasparente → Bandi di gara e contratti

Per eventuali chiarimenti e/o informazioni il Servizio Demanio, Patrimonio e Cimiteriale è disponibile negli orari d'ufficio ai numeri: 06 90964325 – 217 - 377 o inviando una e-mail all'indirizzo patrimonio@comune.monterotondo.rm.it

Il Responsabile del procedimento è l'Arch. Daniela Caputo, Titolare EQ del Servizio Demanio, Patrimonio e Cimiteriale.

Il Dirigente del Dipartimento
arch. Luca Lozzi

Allegati:

- A. Modello di domanda di partecipazione alla manifestazione d'interesse
- B. Informativa sul trattamento dei dati personali
- C. Relazione tecnico-economica